

Договор № СЗ-16/___НР
участия в долевом строительстве многоквартирного дома

г. Нижний Новгород

«___» _____ 20__ г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Инградстрой», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице **Общества с ограниченной ответственностью «Новый Нижний Ризлти»**, действующего на основании агентского договора № 16/2026-КГ от 01.06.2026, в лице _____, действующего на основании _____, с одной стороны, и

гражданин/ка РФ _____, _____ года рождения, место рождения _____, пол – муж./жен., паспорт _____ выдан _____ г., код подразделения _____, зарегистрированный/ая по адресу: ИНДЕКС _____, именуемый (ая) в дальнейшем «**Дольщик**», с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «**Стороны**», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Застройщик - Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Инградстрой», выполняющее функции Заказчика-Застройщика и осуществляющее привлечение денежных средств Дольщиков для строительства многоквартирного дома.

1.2. Дольщик – _____, являющийся участником долевого строительства многоквартирного дома, указанного в п.1.3 настоящего Договора, осуществляющий инвестирование денежных средств в создание объекта долевого строительства.

1.3. Многоквартирный дом - Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения (**№16 по генплану**) территория застройки «Север-Запад».

Разрешение на строительство № 52-18-06/07/992-2023 от 19.05.2023г.

1.4. Земельный участок – земельный участок, площадью 6620+/-28 кв.м, кадастровый номер 52:18:0000000:15172, адрес: Российская Федерация, город Нижний Новгород. Разрешённое использование: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), принадлежащий Застройщику на праве аренды, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись 52:18:0000000:15172-52/296/2020-5 от 17.12.2020.

1.5. Проектная декларация – официальный документ, который включает в себя информацию о Застройщике и информацию о проекте строительства и определяет объем прав Застройщика на привлечение денежных средств граждан и юридических лиц для строительства (создания) Многоквартирного дома.

Проектная декларация, а также изменения в проектную декларацию размещаются Застройщиком в единой информационной системе жилищного строительства (наш.дом.рф, объект ID 72000) в порядке и сроки, установленные законодательством Российской Федерации.

1.6. Цена договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Дольщиком Застройщику для строительства (создания) объекта долевого строительства.

1.7. Объект долевого строительства - жилое помещение (квартира) № ____, состоящее из _____ комнат, расположенное на _-ом этаже в осях __ и __ Многоквартирного дома (адрес строительный), входящее в состав указанного Многоквартирного дома и подлежащее передаче Дольщику после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, строящегося (создаваемого) с привлечением денежных средств Дольщика с основными техническими характеристиками согласно Приложению №1 (лист 3) к настоящему Договору.

Номер квартиры уточняется после получения Застройщиком технического паспорта Многоквартирного дома.

У Дольщика при государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве общей долевой собственности на общее имущество в указанном многоквартирном доме.

1.8. Общая площадь Объекта долевого строительства - площадь Объекта долевого строительства без учета лоджии, определенная в соответствии с проектной документацией на Многоквартирный дом на дату подписания настоящего Договора, составляет _____ (_____) кв.м.

Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства, включающая общую площадь Объекта долевого строительства и площадь лоджии (с учетом понижающего коэффициента 0,5), определенная в соответствии с проектной документацией на Многоквартирный дом на дату подписания настоящего Договора, составляет _____ (_____) кв.м.

Фактическая общая площадь Объекта долевого строительства определяется по результатам обмеров специализированной организации (или кадастрового инженера) и состоит из площади Объекта долевого строительства без учета лоджии.

Фактическая общая приведенная площадь Объекта долевого строительства определяется по результатам обмеров специализированной организации (или кадастрового инженера) и состоит из общей площади Объекта долевого строительства и площади лоджии с учетом понижающего коэффициента.

1.9. План Объекта долевого строительства, отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей являющегося Объектом долевого строительства жилого помещения (комнат,

помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас), приведен в Приложении №1 (лист 1) к настоящему Договору.

Местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящегося многоквартирного дома определяется в Приложении № 1 (лист 2) к настоящему Договору.

Основные характеристики Многоквартирного дома и основные характеристики Объекта долевого строительства приводятся в Приложении № 1 (лист 3) к настоящему Договору.

1.10. Отношения Застройщика и Дольщика, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются положениями Гражданского Кодекса РФ, Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ), законодательством Российской Федерации о защите прав потребителей в части, не урегулированной Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется с привлечением денежных средств Дольщика привлеченными силами (при необходимости – собственными силами) построить Многоквартирный дом в срок **не позднее окончания 4 квартала 2028 г.** и, после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, передать Дольщику по акту приема-передачи Объект долевого строительства, в состоянии, отвечающем характеристикам, указанным в Приложении №1 к настоящему Договору, а Дольщик обязуется уплатить обусловленную Договором цену в указанный срок и принять Объект долевого строительства по акту приема-передачи.

2.2. Застройщик обязуется передать Объект долевого строительства Дольщику в срок **не позднее 30.04.2029 г.**

2.3. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области и считается заключенным с момента такой регистрации.

Заявление о регистрации Договора и прилагаемые к нему документы представляются в орган регистрации прав в форме электронных документов и (или) электронных образов документов, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью в соответствии с законодательством Российской Федерации, с использованием информационных технологий взаимодействия с органом регистрации прав в порядке, установленном Федеральным законом от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости".

Расходы по регистрации настоящего Договора Стороны несут согласно действующему законодательству Российской Федерации.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ.

3.1. Для строительства Объекта долевого строительства, определенного п. 1.7, 1.8 настоящего Договора, Дольщик оплачивает Застройщику Цену договора, которая составляет _____ (_____) **рублей 00 копеек** (далее – «Цена договора»), из расчета _____ (_____) **рублей 00 копеек** за один квадратный метр Общей приведенной площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 1.8. настоящего Договора.

По соглашению сторон Цена договора может быть изменена после его заключения, в случаях, определенных в п.3.3 и п.3.4 настоящего Договора, в порядке и сроки, предусмотренные указанными пунктами.

3.2. Цена договора оплачивается Дольщиком за счет собственных средств путем внесения Депонируемой суммы на счет эскроу в следующем порядке и на следующих условиях:

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

3.2.2. Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк) ИНН: 7707083893, ОГРН: 1027700132195, место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-707-00-70 доб. 60992851.

Депонент: _____ (ФИО Дольщика)

Бенефициар: ООО СЗ «Инградстрой»

Депонируемая сумма: _____ (_____) рублей _____ копеек

Срок перечисления Депонентом Депонируемой суммы: в течение _____ рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

Порядок перечисления: в безналичном порядке путем перечисления денежных средств на счет эскроу.

Срок условного депонирования денежных средств: до перечисления Депонируемой суммы Бенефициару при выполнении условий, предусмотренных законодательством о долевом строительстве, но не позднее 30 июня 2029 года.

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

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

3.2.4. В случаях расторжения настоящего Договора, и при наступлении любых иных оснований для возврата Дольщику денежных средств со счета эскроу (в том числе в случае расторжения/прекращения/отказа от исполнения Договора сторонами), денежные средства со счета эскроу подлежат возврату Дольщику в соответствии с условиями договора счета эскроу и ст. 15.5. Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ.

В случае расторжения настоящего Договора по любым основаниям после перечисления Депонируемой суммы Застройщику, денежные средства, фактически поступившие от Дольщика в качестве оплаты Цены Договора, Дольщик поручает Застройщику в своих интересах, за вычетом неустоек, предусмотренных условиями настоящего Договора, перечислить на счёт, указанный в договоре счета эскроу в качестве счета, на который осуществляется возврат денежных средств / на счёт № _____, открытый на имя _____ в _____.

3.2.5. При наличии задолженности по оплате Цены договора после ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома и закрытия счета эскроу, Дольщик может перечислить указанную задолженность на расчетный счет Застройщика.

3.3. В случае, если фактическая общая приведенная площадь Объекта долевого строительства по результатам обмеров специализированной организации окажется больше общей приведенной площади Объекта долевого строительства, указанного в п.1.8. настоящего Договора, более чем на 5 (Пять) %, Застройщик письменно уведомляет Дольщика о необходимости произвести перерасчет Цены договора и направляет на подписание дополнительное соглашение к Договору об изменении Цены. Дольщик в срок не позднее 30 (Тридцати) календарных дней с момента получения письменного уведомления от Застройщика, на основании заключенного дополнительного соглашения, доплачивает Застройщику стоимость разницы в количестве квадратных метров, превышающей 5 (Пять) %, исходя из цены одного квадратного метра общей приведенной площади Объекта долевого строительства, указанного в п.3.1 настоящего Договора.

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

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

Датой исполнения обязательства Застройщика по оплате стоимости разницы в метраже является дата списания денежных средств с расчетного счета Застройщика.

4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Выполнять свои обязательства по настоящему Договору надлежащим образом и в установленные настоящим Договором сроки.

4.1.2. Совместно с Дольщиком осуществить государственную регистрацию настоящего Договора в установленном законом порядке.

4.1.3. Вносить в проектную декларацию изменения, касающиеся сведений о Застройщике и проекте строительства Многоквартирного дома, а также фактов внесения изменений в проектную документацию, в течение 3 (Трех) рабочих дней со дня изменения соответствующих сведений.

4.1.4. Ежеквартально вносить в проектную декларацию изменения, касающиеся сведений о финансовом результате текущего года и размере кредиторской и дебиторской задолженности.

4.1.5. Опубликовать изменения, указанные в п. 4.1.3 и п. 4.1.4 настоящего Договора, в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации для опубликования проектной декларации, в течение 5 (Пяти) дней со дня внесения изменений в проектную декларацию.

4.1.6. Передать Дольщику Объект долевого строительства не позднее срока, предусмотренного настоящим Договором.

4.1.7. В случае, если строительство Многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее, чем за 2 (Два) месяца до истечения указанного срока обязуется направить Дольщику соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Изменение предусмотренного настоящим Договором срока передачи Дольщику Объекта долевого строительства оформляется дополнительным письменным соглашением Сторон, подлежащим государственной регистрации.

4.1.8. Передать Дольщику Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, требованиям проектной документации и градостроительных регламентов.

4.1.9. Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

4.2. Застройщик несет коммунальные и прочие расходы (по охране, техническому обслуживанию и иному содержанию Объекта долевого строительства) до момента подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства или до момента составления Застройщиком акта передачи в одностороннем порядке в соответствии с условиями п. 9.5. настоящего Договора.

4.3. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства или с момента подписания Застройщиком акта передачи в одностороннем порядке.

4.4. Дольщик обязуется:

4.4.1. Своевременно открыть в уполномоченном банке счет эскроу и оплатить Цену договора в соответствии с условиями настоящего Договора.

4.4.2. Приступить к принятию Объекта долевого строительства в течение 7 (Семи) рабочих дней с момента получения уведомления от Застройщика о готовности к его передаче и принять Объект долевого строительства (подписать акт приема-передачи) в срок, определенный в п.2.2 настоящего Договора.

4.4.3. В случае обнаружения недостатков Объекта долевого строительства немедленно уведомить об этом Застройщика в письменном виде способом, позволяющим подтвердить его получение.

4.4.4. Использовать Объект долевого строительства как жилое помещение и соблюдать требования законодательства РФ, предъявляемые к пользованию жилыми помещениями.

4.4.5. В трехдневный срок письменно уведомлять Застройщика о смене своих личных данных: места жительства, фамилии, имени, гражданства, изменении семейного положения, а также иных паспортных данных.

4.4.6. В течение трех рабочих дней с даты подписания настоящего Договора сдать документы на регистрацию Договора в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области и нести все расходы по регистрации в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.4.7. При одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора в случаях и порядке, предусмотренных законодательством, по обстоятельствам, не связанным с неисполнением либо ненадлежащим исполнением Застройщиком обязательств по настоящему Договору, возместить Застройщику по его требованию, понесенные расходы, связанные с исполнением обязательств по настоящему Договору.

4.4.8. В случае расторжения Договора направить в уполномоченный банк соответствующее уведомление на адрес электронной почты и по телефону, указанным в п. 3.2.2 Договора.

4.5. Дольщик несет коммунальные и прочие расходы (по охране, техническому обслуживанию и иному содержанию Объекта долевого строительства) с момента подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства или с момента составления Застройщиком акта передачи в одностороннем порядке в соответствии с условиями п. 9.5 настоящего Договора.

4.6. Обязательства Дольщика по настоящему Договору считаются исполненными при выполнении следующих условий: оплата в полном объеме денежных средств в соответствии с п.3.1 настоящего Договора и подписание акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

5. ПРАВА СТОРОН

5.1. Застройщик вправе:

5.1.1. Оказывать Дольщику содействие в государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

5.1.2. Подписать (составить) односторонний акт передачи Объекта долевого строительства в соответствии с п. 9.5 настоящего Договора, в случае отказа или уклонения Дольщика от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный Договором срок.

5.1.3. Без дополнительного согласования с Дольщиком внести в проект незначительные архитектурные и структурные изменения, не ухудшающие потребительских качеств Объекта, а также заменить строительные материалы и оборудование на эквивалентные по качеству материалы и оборудование при условии, что по завершении строительства Объект долевого строительства будет отвечать требованиям проектной документации.

5.1.4. Информировать Дольщика о процессе строительства Многоквартирного дома путем размещения информации на сайте Застройщика.

5.1.5. Передать Объект долевого строительства Дольщику ранее срока, указанного в п.2.1 настоящего Договора, при условии получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, с учетом положений раздела 9 настоящего Договора.

5.2. Дольщик вправе:

5.2.1. Предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

5.2.2. До подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства передать свои права на Объект долевого строительства третьим лицам по договору уступки прав и иным соглашениям в порядке, предусмотренном Гражданским кодексом РФ и разделом 8 настоящего Договора.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.2. Систематическое нарушение Дольщиком сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем 3 (Три) раза в течение 12 (Двенадцати) месяцев (в случае рассрочки платежа) или просрочка внесения платежа в течение более чем 2 (Два) месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора.

6.3. В случае нарушения Дольщиком срока внесения платежа, установленного п. 3.2 настоящего Договора, Дольщик обязан уплатить Застройщику неустойку в размере 1/300 (Одной трехсотой) ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки, по письменному требованию Застройщика.

6.4. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Дольщику Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Дольщику неустойку в размере 1/150 (Одной сто пятидесятой) ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от Цены договора за каждый день просрочки.

В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Дольщику Объекта долевого строительства вследствие уклонения Дольщика от подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства, Застройщик освобождается от уплаты неустойки Дольщику, при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по Договору.

7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

7.1. Качество Объекта долевого строительства должно соответствовать условиям Договора, требованиям проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

7.2. Стороны пришли к соглашению, что свидетельством качества Объекта долевого строительства, соответствия его проектной документации, строительно-техническим нормам и правилам, является Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, выданное в установленном порядке.

Стороны согласовали, что качество результата производства отделочных работ Объекта должно соответствовать 6 (шестому) классу отделки, предусмотренному ГОСТ Р 72509-2026 «Отделочные работы. Требования к результатам работ».

7.3. Гарантийные сроки:

– Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, а также результата производства отделочных работ на Объекте долевого строительства и входящих в состав Объекта долевого строительства элементов отделки, составляет 3 (Три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства.

– Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

– Гарантийный срок на результат производства отделочных работ на Объекте долевого строительства и входящих в состав такого объекта долевого строительства элементов отделки составляет 1 (Один) год. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа 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 Дольщиком или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Дольщику 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.

7.4. В случае, если Объект долевого строительства построен Застройщиком с отступлениями от условий настоящего Договора и (или) с отступлениями от требований проектной документации, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований, приведшими к ухудшению качества Объекта долевого строительства, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного настоящим Договором использования, Дольщик вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения таких недостатков в разумный срок, либо воспользоваться иными правами, предусмотренными законодательством РФ.

8. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

8.1. Уступка Дольщиком прав требований по Договору иному лицу допускается до момента подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства и после уплаты Цены договора в полном объеме. Дольщик, с которым Застройщик заключил Договор на участие в долевом строительстве Многоквартирного дома, обязуется предоставить копию подписанного договора об уступке права требования в ПАО «Сбербанк» (Эскроу-агент) и Застройщику в трехдневный срок с момента его подписания, а также

копию зарегистрированного договора об уступке права требования - в трехдневный срок с момента его государственной регистрации.

В случае неуплаты Дольщиком Цены договора уступка прав требований по Договору иному лицу осуществляется одновременно с переводом долга на нового дольщика в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

В целях надлежащего исполнения Застройщиком настоящего Договора, Дольщик предоставляет Застройщику персональные данные и контактную информацию нового дольщика.

8.2. Договор уступки права требования подлежит государственной регистрации, расходы по регистрации несут Дольщик и новый дольщик.

9. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

9.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Дольщиком осуществляются по подписываемому Сторонами акту приема-передачи.

9.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется Застройщиком не позднее срока, указанного в п.2.2 настоящего Договора.

В случае досрочного завершения строительства Многоквартирного дома передача Объекта долевого строительства Дольщику возможна ранее срока, указанного в п. 2.1 настоящего Договора, при условии получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, с учетом положений настоящего раздела.

Застройщик вправе не передавать Объект долевого строительства до момента исполнения Дольщиком обязательств по оплате Цены договора в полном объеме (т.е. при наличии задолженности по оплате).

9.3. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, Застройщик уведомляет Дольщика о завершении строительства и готовности Объекта долевого строительства к передаче.

9.4. Дольщик, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства Многоквартирного дома, обязан приступить к принятию Объекта долевого строительства в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения такого сообщения.

9.5. В случае, когда Дольщик уклоняется от принятия Объекта долевого строительства, Застройщик вправе по истечении 2 (Двух) месяцев со дня, предусмотренного настоящим Договором для передачи Объекта долевого строительства (или в иные сроки, предусмотренные действующим законодательством о долевом строительстве) составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Дольщиком сообщения о завершении строительства Многоквартирного дома, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Дольщика от его получения или в связи с отсутствием Дольщика по указанному им в настоящем Договоре почтовому адресу.

Со дня составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства риск случайной гибели Объекта долевого строительства, а также ответственность за его содержание признаются перешедшими к Дольщику.

9.6. С момента подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства Дольщик получает фактический доступ к Объекту долевого строительства и обязуется осуществлять за свой счет эксплуатацию Объекта долевого строительства, нести бремя оплаты коммунальных платежей, а также принимать соразмерное участие в техническом обслуживании и ремонте, в том числе капитальном, Многоквартирного дома, пропорционально приобретаемой доле, а также доле в местах общего пользования, независимо от наличия или отсутствия у Дольщика зарегистрированного права собственности на квартиру.

С момента подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства Дольщик несет риск случайной гибели Объекта долевого строительства, общего имущества Многоквартирного дома, а также риск причинения ущерба третьим лицам.

9.7. К Акту приема-передачи Объекта долевого строительства прилагается Инструкция по эксплуатации Объекта долевого строительства, которая является неотъемлемой частью передаточного акта.

9.8. Стороны пришли к соглашению, что в случае завершения строительства Многоквартирного дома в зимнее время Застройщик вправе перенести сроки выполнения работ по устройству верхнего покрытия внутриквартальных дорог и тротуаров, хозяйственных, игровых и спортивных площадок, по установке малых архитектурных форм и озеленению на ближайший благоприятный период.

10. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)

10.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств, при конкретных условиях конкретного периода времени.

10.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора отнесли следующее: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору, препятствующие нормальным условиям деятельности; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; забастовки, организованные в установленном законом порядке, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

10.3. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

10.4. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 5 (Пяти) месяцев, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

10.5. Сторона, на территории которой случились обстоятельства непреодолимой силы, обязана в течение 10 (Десяти) дней со дня прекращения обстоятельств бедствий известить другую Сторону о характере непреодолимой силы, степени разрушения и их влиянии на исполнение Договора в письменной форме.

11. ОСОБЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Дольщик осведомлен, что должен соблюдать решение, которое будет принято на общем собрании будущих собственников помещений Многоквартирного дома относительно выбора способа управления Многоквартирным домом, а также относительно порядка и размера оплаты услуг за содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома.

11.2. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

11.3. В случае возникновения разногласий и споров между Сторонами по вопросам, связанным с исполнением настоящего Договора, Стороны будут стремиться разрешить такие споры и разногласия путем переговоров и подписания дополнительных протоколов (соглашений), являющихся неотъемлемой частью настоящего Договора. В случае невозможности разрешения таких споров и разногласий путем переговоров они разрешаются судом в соответствии с правилами о подсудности, установленными законодательством РФ.

11.4. Все изменения и дополнения к Договору оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора и вступают в силу с момента их государственной регистрации.

11.5. Все уведомления, извещения являются надлежащими, если они совершены в письменном виде и доставлены до получателя лично под расписку, курьером, заказным отправлением и/или направлены по адресу электронной почты, указанному в Договоре, в т.ч. в форме электронного документа, составленного в установленном законом порядке.

11.6. Дольщик на основании п.1 ст. 9 ФЗ РФ №152 «О персональных данных» настоящим дает свое согласие Застройщику на обработку своих персональных данных в следующем объеме: фамилия, имя, отчество, пол, год, месяц, дата и место рождения, гражданство, паспортные данные (серия, номер, кем и когда выдан паспорт), СНИЛС, ИНН, должность, семейное положение, адрес места регистрации, номер телефона, адреса для почтовых направлений (в т.ч. электронных).

В случае предоставления Застройщику персональных данных третьих лиц, Дольщик заявляет и гарантирует, что им получено согласие этих лиц на передачу их персональных данных Застройщику, а также на обработку этих персональных данных.

Согласие дается Дольщиком для целей заключения настоящего Договора и его дальнейшего исполнения, принятия решений или совершения иных действий, порождающих юридические последствия в отношении Дольщика.

Период обработки персональных данных - с даты подписания настоящего Договора в течение срока действия Договора, а также в течение 5 (Пяти) лет после окончания срока действия Договора. После прекращения договорных обязательств персональные данные подлежат архивному хранению в пределах сроков и в объемах, установленных законодательством РФ, с последующим уничтожением.

11.7. Настоящий Договор подписан Сторонами усиленной квалифицированной электронной подписью, в соответствии со ст. 6 ФЗ от 06.04.2011 № 63-ФЗ «Об электронной подписи», признается электронным документом, равнозначным документу на бумажном носителе, подписанному собственноручной подписью, и может применяться в любых правоотношениях в соответствии с законодательством Российской Федерации.

12. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Застройщик:

ООО СЗ «Инградстрой»

ИНН 5260322471 КПП 526001001 ОГРН 1125260001734

Юридический адрес: 603006, г. Нижний Новгород, ул. Максима Горького, д. 117, офис 411

Телефон: (831) 220-90-20. Адрес электронной почты: sg@nn-r.ru

Дольщик:

ИНН _____ СНИЛС _____

_____ года рождения, место рождения _____, пол – _____

Паспорт _____ выдан _____ г., код подразделения _____

Адрес регистрации: _____

Почтовый адрес (для отправки корреспонденции): _____

Контактный номер телефона: _____ Адрес электронной почты: _____

План Объекта долевого строительства

Месторасположение Объекта долевого строительства на ___-ом этаже Многоквартирного дома

Основные характеристики Многоквартирного дома:

Наименование характеристики	Описание характеристики
Вид	Многоквартирный дом
Назначение	жилое
Количество этажей	26 этажей
Общая площадь объекта, кв.м.	12 012,5 м ²
Материал наружных стен и каркаса объекта	С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (блоки и др.)
Материал поэтажных перекрытий	монолитные железобетонные
Класс энергоэффективности	не ниже С
Класс сейсмостойкости	6 баллов

Основные характеристики Объекта долевого строительства:

№ квартиры (строительный)	
Количество комнат	
Площадь, включая площадь лоджии (с коэффициентом 1), кв.м	
Общая приведенная площадь, кв.м.	
Общая площадь (без учета лоджии), кв.м.	
Жилая площадь, кв.м	
Этаж	
Подъезд	
Площадь комнаты-1, кв. м	
Площадь комнаты-2, кв. м	
Площадь комнаты-3, кв. м	
Площадь кухни /кухонной зоны, кв. м	
Площадь прихожей, кв.м	
Площадь коридора, кв. м	
Площадь ванной, кв.м	
Площадь туалета, кв.м	
Площадь санузла, кв.м	
Площадь лоджии, кв. м	

Технические характеристики Объекта долевого строительства: