

ДОГОВОР
участия в долевом строительстве

город Нижний Новгород

***** две тысячи ***** года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Нижегородская девелоперская компания», именуемое в дальнейшем ЗАСТРОЙЩИК, в лице Генерального директора Иванова Михаила Сергеевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и *****, гражданин России, 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: Многоквартирный дом со встроенными нежилыми помещениями по обслуживанию жилой застройки (№4 по генплану), расположенный по адресу: Нижегородская область, город Нижний Новгород, Сормовский район, в границах улиц Лобачевского, Коммуны, Циолковского (адрес строительный), со следующими характеристиками:

- вид объекта - многоквартирный дом
- назначение объекта – жилое
- этажность – 16
- общая площадь – 8 765,93 кв.м.
- наружные стены – Монолитный железобетонный каркас со стенами 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);

и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости передать УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (далее ДОЛЬЩИК) **ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** (далее Квартира), **расположенный в многоквартирном доме со встроенными нежилыми помещениями по обслуживанию жилой застройки (№4 по генплану) по адресу: Нижегородская область, город Нижний Новгород, Сормовский район, в границах улиц Лобачевского, Коммуны, Циолковского (адрес строительный):**

Номер квартиры (по проекту)	Назначение	Этаж расположения	Общая приведенная площадь (лоджия 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 площади комнат, помещений вспомогательного использования, лоджии 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 ввода жилого дома в эксплуатацию ему будет присвоен почтовый адрес.

1.3. Основанием для заключения настоящего Договора являются:

1.3.1. Право собственности на земельный участок, расположенный по адресу: Российская Федерация, Нижегородская область, город Нижний Новгород, Сормовский район, в границах улиц Лобачевского, Коммуны, Циолковского, площадью 1745 +/-15 кв.м., кадастровый номер 52:18:0010040:391, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), запись о государственной регистрации № 52:18:0010040:391-52/124/2019-1 от 29.01.2019 г.

1.3.2. Положительное заключение экспертизы проектной документации № 37-2-1-2-0008-18 от 07 июня 2018 года, выданное ООО «Центр проектных и строительных экспертиз»;

1.3.3. Положительное заключение экспертизы результатов инженерных изысканий №77-2-1-1-0042-18 от 25 мая 2018 года, выданное ООО «Межрегиональный институт экспертизы»;

1.3.4. Положительное заключение экспертизы проектной документации № 52-2-1-2-010228-2019 от 30 апреля 2019 года, выданное ООО «Центр проектных и строительных экспертиз»;

1.3.5. Разрешение № 52-RU523030002005001-06/07/131-2019 от 13 марта 2019г. на строительство: Многоквартирного дома со встроенными нежилыми помещениями по обслуживанию жилой застройки (№ 4 по генплану), расположенного по адресу: Нижегородская область, город Нижний Новгород, Сормовский район, в границах улиц Лобачевского, Коммуны, Циолковского (адрес строительный), выданное Министерством строительства Нижегородской области;

1.3.6. Приказ Министерства строительства Нижегородской области от 05.06.2019 № 145/рд «О внесении изменений в разрешение на строительство № 52-RU523032005001-06/07/131-2019»;

1.3.7. Заключение Инспекции государственного строительного надзора Нижегородской области № 519-04/02-13/22 от 17 июня 2019 года о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частями 1.1. и 2 статьи 3, статьями 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».

1.3.8. Проектная декларация по строительству многоквартирного дома со встроенными нежилыми помещениями по обслуживанию жилой застройки (№4 по генплану), расположенного по адресу: Нижегородская область, город Нижний Новгород, Сормовский район, в границах улиц Лобачевского, Коммуны, Циолковского (адрес строительный), № 52-000489 от 17.06.2019 года, размещенная в единой информационной системе жилищного строительства на сайте наш.дом.рф в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «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 жилое помещение: *КОМНАТНУЮ квартиру за номером * (*), расположенную на * этаже и долю в праве общей собственности на общее имущество многоквартирного дома со встроенными нежилыми помещениями по обслуживанию жилой застройки (№4 по генплану) по адресу: Нижегородская область, город Нижний Новгород, Сормовский район, в границах улиц Лобачевского, Коммуны, Циолковского (адрес строительный).

Жилое помещение (квартира) передается в следующем состоянии:

Окна, балконные двери - пластиковые с двухкамерным стеклопакетом.

Остекление лоджий – пластиковые рамы с одинарным остеклением.

Вентиляция квартир со 2-го по 13 этажи гибридная: приток воздуха через форточку, вытяжка через вентиляционные каналы на кухне и в санузле с установкой на крыше автоматических вентиляторов, с 14 по 16 этажи – механическая: приток воздуха через форточку, вытяжка через вентиляционные каналы на кухне и в санузле с установкой осевых вентиляторов.

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

В жилом помещении (квартире) запроектирована система отопления и горячего водоснабжения от индивидуального газового котла. В жилом помещении (квартире) запроектирована разводка систем холодного и горячего водоснабжения до сантехнических приборов, разводка системы отопления до отопительных приборов. Счетчики на холодное водоснабжение устанавливаются на главных стояках, расположенных в местах общего пользования. Счетчик на газ устанавливается на квартирном газовом стояке.

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 – деревянные.

В жилом помещении (квартире) устанавливаются 2-х тарифный счетчик, выполняется внутренняя электроразводка с установкой розеток и выключателей, устанавливается радиорозетка, монтируются приборы отопления.

Жилой дом телефонизирован. Телефонная коробка устанавливается в квартире. 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 в слаботочном щите в квартире. Разводка по квартире телевизионных кабелей не производится.

Отделка квартиры в соответствии с проектной документацией выполняется в следующем виде: стены: 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 балкона (лоджии) не предусмотрена.

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 – IV квартал 2020 г.

2.4. Срок передачи объекта недвижимости, указанного в п 1.1. договора – не позднее 30 июня 2021 года.

2.5. После окончания строительства и прекращения права собственности Застройщика на земельный участок, расположенный по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Сормовский район, в границах улиц Лобачевского, Коммуны, Циолковского, площадью 1 745 +/-15 кв.м. (кадастровый номер 52:18: 0010040:391), 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, предусмотренных сводным сметным расчетом на строительство Многоквартирного дома со встроенными нежилыми помещениями по обслуживанию жилой застройки (№4 по генплану), расположенного по адресу: Нижегородская область, город Нижний Новгород, Сормовский район, в границах улиц Лобачевского, Коммуны, Циолковского (адрес строительный), в соответствии со ст.18 Федерального закона № 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» (в том числе на оплату процентов за пользование кредитами банков, на возврат кредитных средств, направленных на финансирование строительства объекта долевого строительства).

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

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 на специальный эскроу-счет, открываемый в ПАО Сбербанк (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): Волго-Вятский Банк ПАО Сбербанк

Сокращенное наименование: Волго-Вятский Банк ПАО Сбербанк

ИНН: 7707083893 ОГРН 1027700132195 КПП 773601001 ОКПО 00032537

Место нахождения (адрес): г. Москва.

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

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

Адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru

Телефон банка: (831) 417-98-66, 8-800-707-00-70, доб. 60992851.

Депонент: ФИО

Бенефициар: ООО «Специализированный застройщик «ННДК»

Депонируемая сумма: ***** рублей

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 5 банковских дней с даты регистрации.

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, 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 Договора № НКЛ-4914 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 05 июня 2019 года):

Получатель: ООО «Специализированный застройщик «ННДК»

ИНН 5262274819 КПП 526001001

р/с 40702810342000042529 в Волго-Вятский Банк ПАО Сбербанк России

к/с 3010181090000000603 БИК 042202603

3.3.1. По соглашению Сторон до момента оплаты настоящего Договора путем зачисления денежных средств на счет эскроу ДОЛЬЩИК осуществляет резервирование денежных средств в размере [цены настоящего Договора] [_____ (_____) рублей] (*выбрать нужное*) не позднее «___» _____ г. с использованием безотзывного покрытого аккредитива, открытого в ПАО Сбербанк на следующих условиях:

Банк - Эмитент и Исполняющий Банк по аккредитиву – ПАО Сбербанк.

Срок действия аккредитива: _____ (_____) календарных дней/ _____ (*конкретная дата*).

Для исполнения аккредитива ДОЛЬЩИК поручает Застройщику предоставить в ПАО Сбербанк оригинал/ нотариально удостоверенную копию настоящего Договора с отметкой (штампом) Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области о государственной регистрации настоящего Договора.

3.3.2. После предоставления документов, указанных в п. 3.3.1. настоящего Договора, денежные средства с аккредитива зачисляются на счет эскроу, открытый в Волго-Вятском Банке ПАО Сбербанк на имя ДОЛЬЩИКА, в срок не позднее пяти банковских дней с даты предоставления документов, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику после выполнения условий, установленных договором счета эскроу, заключаемым между Застройщиком, Участником долевого строительства и Банком.

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.

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.

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.11.4. настоящего Договора;

4.1.2. Передать квартиру ДОЛЬЩИКУ не позднее 30 июня 2021 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, нотариально заверенное согласие супруга(и) на приобретение недвижимости или нотариально заверенное заявление об отсутствии зарегистрированного брака (оригинал и нотариально заверенную копию), 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 ответственности 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».

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.

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.

9.2. 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 земельный участок расположенный по адресу: Российская Федерация, Нижегородская область, город Нижний Новгород, Сормовский район, в границах улиц Лобачевского, Коммуны, Циолковского, площадью 1745 +/-15 кв.м., кадастровый номер 52:18:0010040:391, предоставленный ЗАСТРОЙЩИКУ для строительства объекта недвижимости, а также имущественные права на объект долевого строительства находятся в залоге у ПАО «Сбербанк России» в обеспечение исполнения обязательств ЗАСТРОЙЩИКА по Договору № НКЛ-4914 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 05 июня 2019 года, предоставленному на строительство многоквартирного дома со встроенными нежилыми помещениями по обслуживанию жилой застройки (№4 по генплану) в границах улиц Лобачевского, Коммуны, Циолковского в Сормовском районе города Нижнего Новгорода.

10.1.2. 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.

10.2. Подписывая настоящий договор ДОЛЬЩИК гарантирует, что он и его супруг(а) не обращались в арбитражный суд с заявлением о признании его банкротом, в отношении него и его супруга(и) 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.12 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.

12. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик
«Нижегородская девелоперская компания»

(ООО «Специализированный застройщик «ННДК»)

Юридический адрес:

603000, г. Нижний Новгород, улица Белинского, дом 32, офис 501

Фактический адрес:

603000, г. Нижний Новгород, улица Белинского, дом 32, офис 501

Телефон / Факс:

(831) 439-52-45

Электронная почта

info@nndk.ru

ИНН / КПП:

5262274819 / 526001001

ОГРН:

1125262002425

Банковские реквизиты:

р/с 40702810342000042529 в Волго-Вятский Банк ПАО Сбербанк
России

к/с 30101810900000000603

БИК 042202603

Дольщик:

Адрес регистрации:

Почтовый адрес:

Паспортные данные:

СНИЛС

Телефон:

Застройщик:

Дольщик:

Генеральный директор

ООО «Специализированный застройщик «ННДК»

_____ Иванов М.С.

м.п.

_____ / _____ /