

**Договор № ____/ЖК ОРБИТА/ I ЭТАП
участия в долевом строительстве многоквартирного дома**

г. Нижний Новгород

« ____ » _____ 20__ года

Общество с ограниченной ответственностью Строительная Компания «ВЫСОТА» в лице генерального директора Сабанова Игоря Германовича, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и

Гражданин РФ _____, пол _____, _____ года рождения, место рождения – _____, паспорт: _____ выдан _____ г., код подразделения – ____, состоящий на регистрационном учете по адресу: _____, именуемый в дальнейшем «**Дольщик**», с другой стороны, совместно именуемые «**Стороны**», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. **Застройщик - Общество с ограниченной ответственностью Строительная Компания «ВЫСОТА»**, имеющее Разрешение на строительство № 52-RU 52303000-27/2296р-2016 г. от 28.10.2016 года, выданное Администрацией города Нижнего Новгорода, осуществляет строительство «Жилого дома со встроенными помещениями общественного назначения, с подземной автостоянкой, пристроенным блоком обслуживания и ТП» и привлечение денежных средств Дольщиков для его строительства на земельном участке, расположенном в Нижегородской области, г.Нижний Новгород, Советский район, садоводческое товарищество «Орбита», участок №20-33, садоводческое некоммерческое товарищество «Бугры 1», участок № 2, садоводческое некоммерческое товарищество «Бугры 2», участок № 17, участок № 18. Кадастровый номер земельного участка – 52:18:0000000:525.

Земельный участок принадлежит Застройщику на праве собственности на основании договора купли-продажи земельного участка от 08.09.2016г., зарегистрированного в Управлении Федеральной Регистрационной службы по Нижегородской области 19.09.2016г., регистрационный номер № 52-52/117-52/117/101/2016-1695/1.

1.2. **Дольщик** — _____, являющийся участником долевого строительства многоквартирного дома, указанного в п. 1.3. настоящего Договора, вкладывающий (ая) денежные средства в создание объекта долевого строительства.

Многоквартирный дом — «Жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения, с подземной автостоянкой, пристроенным блоком обслуживания и ТП по адресу: г.Нижний Новгород, Советский район, садоводческое товарищество «Орбита», участок №20-33, садоводческое некоммерческое товарищество «Бугры 1», участок № 2, садоводческое некоммерческое товарищество «Бугры 2», участок № 17, участок № 18. I этап строительства – 1 и 2 секции в осях 1-13/ Ж-У выше отм.0,000, подземная часть с автостоянкой в осях 1-17п/ А-У, ТП, водопропускное сооружение и наружные сети; II этап строительства – 3 и 4 секции выше отм. 0,000 в осях 14-20/ А-У; III этап строительства – пристроенный блок обслуживания (корректировка)» (адрес строительный).

1.3. **Объект долевого строительства** - жилое помещение — ____ квартира, условный № ____ проектной площадью ____ (____) кв.м., включающей в себя общую проектную площадь квартиры ____ (____) кв.м. и проектную площадь лоджии – ____ (____) кв.м. без понижающего коэффициента, *входит в I этап строительства* и расположено на ____ этаже в **осях** _____ многоквартирного дома (адрес строительный), а также часть общего имущества в многоквартирном доме, подлежащие передаче Дольщику после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и входящие в состав указанного многоквартирного дома, строящихся (создаваемых) также с привлечением денежных средств Дольщика. Номер квартиры уточняется после получения Застройщиком технического паспорта многоквартирного дома.

Фактическая площадь Объекта долевого строительства (квартиры) определяется по результатам обмеров ФГУП «Ростехинвентаризация» и ее составляют общая площадь квартиры и площадь лоджии без понижающего коэффициента.

У Дольщика при возникновении права собственности на объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве общей долевой собственности на общее имущество в указанном многоквартирном доме. Государственная регистрация возникновения права собственности на объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

1.4. **Проектная декларация** — сведения, включающие информацию о Застройщике и о проекте строительства. Проектная декларация размещена 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».

1.5. 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» от 30 декабря 2004г. № 214-ФЗ) (далее – «Закон о Долевом Участии»), законодательством Российской Федерации о защите прав потребителей.

- 1.6. План Объекта долевого строительства, отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей Объекта долевого строительства (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий), местоположение Объекта долевого строительства на этаже определяется в Приложении № 1 (лист 1) к настоящему договору. Основные характеристики Многоквартирного дома и основные характеристики Объекта долевого строительства приводятся в Приложении № 1 (лист 2) к настоящему договору.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется с привлечением денежных средств Дольщиков привлеченными силами (при необходимости – собственными силами) построить Многоквартирный дом (I этап строительства) в срок **не позднее окончания 4 квартала 2021 г.** и, после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома (I этап строительства), 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.
Срок ввода Многоквартирного дома (I этап строительства) в эксплуатацию – IV квартал 2021 год.
- 2.2. Застройщик обязуется передать Объект долевого строительства Дольщику в течение 6 (шести) месяцев, исчисляемых с момента получения Застройщиком разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, выданного в установленном законом порядке, но в любом случае, не позднее 30.06.2022 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. Расходы по регистрации настоящего Договора Стороны несут согласно действующему законодательству Российской Федерации.
- 2.4. После окончания строительства и прекращения права собственности Застройщика на земельный участок, расположенный по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Советский район, садоводческое товарищество «Орбита», участок №20-33, садоводческое некоммерческое товарищество «Бугры 1», участок № 2, садоводческое некоммерческое товарищество «Бугры 2», участок № 17, участок № 18, площадью 7931+/-31 кв.м. (кадастровый номер – 52:18:000000:525), 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 И ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖЕЙ

- 3.1. Цена договора, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате Дольщиком для строительства Объекта долевого строительства, определенного п. 1.4. настоящего договора, составляет _____ (_____) **рублей** (далее — «Цена договора»), из расчета _____ (_____) **рублей** за один квадратный метр общей проектной площади квартиры и _____ (_____) **рублей** за один квадратный метр проектной площади лоджии.
- 3.2. Цена договора включает в себя сумму денежных средств на возмещение затрат Застройщика на строительство (создание) Объекта долевого строительства (включая затраты на освоение и инженерное обустройство земельного участка, а также затраты (компенсации) на существующую социальную, транспортную и инженерную инфраструктуру, а также затраты на оплату иных мероприятий, необходимых для завершения строительства многоквартирного дома) и на оплату услуг Застройщика.
Цена Договора в размере _____ (_____) **рублей** оплачивается Дольщиком Застройщику за счет собственных средств в течение _____ рабочих дней после государственной регистрации настоящего Договора в порядке, установленном статьей 15.4. Закона о Долевом Участии, при этом:

Депонентом будет являться Дольщик;

Уполномоченным банком (эскроу-агентом) – АО «Банк ДОМ.РФ», полное (фирменное) наименование: Акционерное общество «Банк ДОМ.РФ», ИНН 7725038124, ОГРН 1037739527077, адрес: г. Москва, ул. Воздвиженка, д.10, адрес электронной почты escrow@domrf.ru, телефон 8 800 775-86-86);

Бенефициаром – Застройщик;

Депонируемая сумма равна Цены Договора, согласованной Сторонами в пункте 3.1. Договора;

Срок условного депонирования: по <СРОК> г. включительно. В случае увеличения фактического срока передачи Квартиры по сравнению со сроком, предусмотренным в п.2.2. настоящего Договора, срок условного депонирования продлевается в порядке и на условиях, предусмотренных договором счета эскроу, заключенного Дольщиком, на основании уведомления Застройщика, направляемого Уполномоченному банку. В любом случае срок условного депонирования не может превышать более чем на шесть месяцев срок ввода в эксплуатацию Объекта долевого строительства.

3.2.1. 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 квартиру, усл. ном. [•], НДС не облагается.*».

3.2.2. Дольщик не имеет права осуществлять любые платежи по Договору до даты государственной регистрации настоящего Договора. В случае оплаты Дольщиком стоимости Объекта долевого строительства или части стоимости Объекта долевого строительства до даты государственной регистрации настоящего Договора, Дольщик возмещает Застройщику (должностному лицу Застройщика) расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка

привлечения денежных средств Дольщика, предусмотренного Законом о Долевом Участии на основании письменного требования Застройщика в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения указанного требования.

3.2.3. С целью подтверждения регистрации настоящего Договора, а также подтверждения возможности осуществления платежа в счет оплаты Цены Договора на счет эскроу Застройщик или Дольщик вправе направить в Уполномоченный банк на адрес электронной почты: _____:

- сканированную копию настоящего Договора в электронном виде с отметкой Органа регистрации прав о государственной регистрации Договора;

или

- настоящий Договор в виде электронного документа (без штампа о его государственной регистрации) и электронный документ, содержащий регистрационную запись Органа регистрации прав о дате и номере регистрации Договора, подписанный усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора.

3.2.4. В случае отказа Уполномоченного банка от заключения договора счета эскроу с Дольщиком, расторжения Уполномоченным банком договора счета эскроу с Дольщиком, по основаниям, указанным в пункте 5.2. статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года № 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 Закона о Долевом Участии.

Датой исполнения обязательства Дольщика по оплате Цены договора является дата поступления денежных средств на открытый в Уполномоченном банке счет эскроу.

3.3. В случае если общая площадь Объекта долевого строительства, передаваемого в собственность Дольщику, по результатам обмеров органами технической инвентаризации, окажется в большую сторону отличной от той, что указана в п.1.4. настоящего договора более чем на 0,5 (ноль целых пять десятых) квадратных метров, Дольщик обязуется осуществить соответствующую доплату за разницу между общей площадью Объекта долевого строительства, указанной в настоящем договоре, и фактической соответствующей площадью в течение 30 (Тридцати) дней с момента получения соответствующего уведомления от Застройщика.

В случае, если обязанность по осуществлению доплаты возникнет у Дольщика до депонирования средств со счета эскроу на расчетный счет Застройщика, то датой исполнения обязательства Дольщика по оплате стоимости разницы в метраже будет являться дата зачисления денежных средств на счет эскроу в Уполномоченном банке.

В случае, если обязанность по осуществлению доплаты возникнет у Дольщика после депонирования средств со счета эскроу на расчетный счет Застройщика, то датой исполнения обязательства Дольщика по оплате стоимости разницы в метраже будет являться дата зачисления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

3.5. В случае если общая площадь Объекта долевого строительства, передаваемой в собственность Дольщику, по результатам обмеров органов технической инвентаризации, окажется в меньшую сторону отличной от той, что указана в п.1.4. настоящего договора более чем на 0,5 (ноль целых пять десятых) квадратных метров, Дольщику возвращаются излишне уплаченные средства в течение 30 (Тридцати) дней с момента получения соответствующего уведомления от Дольщика при наличии соответствующих экспликаций на Объект долевого строительства из органов технической инвентаризации.

Датой исполнения обязательства Застройщика по абз. Настоящего пункта Договора, является дата списания денежных средств с расчетного счета Застройщика.

3.6. Расчеты, предусмотренные в п.3.4.,3.5. настоящего договора, производятся исходя из стоимости одного квадратного метра общей площади в соответствии с п.3.1. настоящего договора.

3.7. Полученные Застройщиком денежные средства в результате экономии затрат на строительство, остаются в распоряжении Застройщика и считаются Сторонами вознаграждением за осуществление услуг Застройщика.

4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Выполнять свои обязательства по настоящему Договору надлежащим образом и в срок.

4.1.2. Осуществить государственную регистрацию настоящего договора в установленном законом порядке (при предоставлении Дольщиком нотариально удостоверенной доверенности на осуществление регистрационных действий на лиц, указанных Застройщиком).

4.1.3. Использовать денежные средства Дольщика для финансирования строительства Жилого дома, указанного в пункте 1.3., в том числе включая, но не ограничиваясь, в следующих целях:

- возмещение затрат на оплату услуг по выполнению функций Застройщика при строительстве Жилого дома;

- строительство (создание) Жилого дома в соответствии с проектной документацией или возмещение затрат на их строительство (создание);

- возмещение затрат на приобретение, в том числе оформление, права собственности на земельный участок, на котором осуществляется строительство (создание) Жилого дома;

- возмещение затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) Жилого дома, а также на проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий;
- строительство систем инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) Жилого дома к сетям инженерно-технического обеспечения;
- возмещение затрат в связи с внесением платы за подключение (технологическое присоединение) Жилого дома к сетям инженерно-технического обеспечения;
- возмещение затрат на подготовку документации по планировке территории и выполнение работ по обустройству застроенной территории посредством строительства объектов инженерно-технической инфраструктуры;
- возмещение затрат на производство, размещение и распространение рекламы, связанной с привлечением денежных средств;
- возмещение затрат по уплате земельного налога и иных налогов, сборов, предусмотренных действующим законодательством РФ;
- возмещение затрат за пользование денежными средствами, ценными бумагами или иным имуществом по договорам, имеющим целью финансирования затрат по строительству Жилого дома и основанным не на долевом участии в строительстве, и исполнение иных денежных (имущественных) обязательств, включая оплату процентов, вытекающих из указанных договоров;
- возмещение затрат на оплату услуг связанных с привлечением участников долевого строительства;
- возмещение затрат на оплату государственной пошлины;
- возмещение затрат на оплату компенсации затрат на страхование гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче жилого помещения Дольщику по договору со страховой организацией;
- возмещение затрат на сооружения (реконструкцию) объектов, возведение которых предусмотрено проектной документацией и подлежащих передаче эксплуатирующим организациям в соответствии с действующим законодательством;
- возмещение затрат на благоустройство территории, в том числе прилегающей;
- возмещение иных затрат, необходимых для создания Жилого дома.

При этом Застройщик самостоятельно определяет порядок расходования денежных средств, полученных от Дольщика.

При этом, если по окончании строительства образуется экономия средств на финансирование строительства Жилого дома, то такая экономия остается в распоряжении Застройщика.

- 4.1.4. Вносить в Проектную декларацию изменения, касающиеся сведений о Застройщике и проекте строительства многоквартирного дома, а также фактов внесения изменений в проектную документацию, в течение трех рабочих дней со дня изменения соответствующих сведений.
 - 4.1.5. Ежеквартально вносить в Проектную декларацию изменения, касающиеся сведений о финансовом результате текущего года и размере кредиторской задолженности.
 - 4.1.6. Опубликовать изменения, указанные в п.п. 4.1.4. и 4.1.5. настоящего Договора, в порядке, установленном действующим законодательством РФ для опубликования Проектной декларации, в течение десяти дней со дня внесения изменений в Проектную декларацию.
 - 4.1.7. Передать Дольщику Объект долевого строительства в предусмотренный договором срок.
 - 4.1.8. В случае если строительство многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный договором срок, Застройщик не позднее, чем за 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, подлежащему государственной регистрации.
 - 4.1.9. Передать Дольщику Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям в строительстве.
 - 4.1.10. Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.
 - 4.1.11. В случае прекращения Договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным частью 7 статьи 15.5 Закона о Долевом Участии, денежные средства (собственные и кредитные) со счета эскроу на основании полученных Уполномоченным банком сведений о погашении записи о государственной регистрации Договора, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату Дольщику на счет № _____, открытый в <БАНК>. Договор счета эскроу должен содержать информацию о банковском счете депонента, на который перечисляются денежные средства в случае неполучения банком указания Дольщика об их выдаче либо переводе при прекращении такого Договора по основаниям, предусмотренным частью 7 статьи 15.5 Закона о Долевом Участии.
- 4.2. Застройщик несет коммунальные и прочие расходы (по охране, техническому обслуживанию и иному содержанию Объекта долевого строительства) с момента ввода многоквартирного дома в эксплуатацию и 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, за счет средств дольщиков, привлеченных на строительство объекта.

- 4.3. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства или с момента подписания Застройщиком акта приема-передачи в одностороннем порядке.
- 4.4. Дольщик обязуется:
- 4.4.1. Своевременно оплатить цену Договора в соответствии с условиями настоящего Договора.
 - 4.4.2. Приступить к принятию Объекта долевого строительства по акту приема-передачи в течение семи рабочих дней с момента получения Дольщиком уведомления Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче.
 - 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. До момента государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства Дольщик обязуется не производить в нем каких-либо перепланировок, сноса, переноса стен и перегородок, установки решеток, остекления, переустройства коммуникаций и т.д. без письменного согласования с Застройщиком и проектной организацией, а при производстве электромонтажных работ с инспекцией энергетического надзора.
 - 4.4.6. В трехдневный срок письменно уведомлять Застройщика о смене своих личных данных: перемене места жительства, смене фамилии, имени, изменении паспортных данных, смене гражданства и т.д.
 - 4.4.7. После подписания настоящего Договора подать 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. Дольщик вправе в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня заключения Договора выдать нотариально удостоверенную доверенность на осуществление регистрационных действий на лиц, указанных Застройщиком.
 - 4.4.8. Обеспечить регистрацию права собственности на Объект долевого строительства в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области собственными силами и за свой счет после подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства.
- 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. Дольщик обязуется принять участие в выборе способа управления многоквартирным жилым домом, предусмотренных действующим законодательством РФ.
Способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с положениями Жилищного Кодекса РФ.
- 4.7. Обязательства Дольщика считаются исполненными при обязательном исполнении Дольщиком следующих условий: при оплате в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и при подписании акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

5. ПРАВА СТОРОН

- 5.1. Застройщик вправе:
- 5.1.1. Подписать односторонний акт приема-передачи Объекта долевого строительства в соответствии с п. 9.5. настоящего договора, при отсутствии выявленных Дольщиком недостатков Объекта долевого строительства, в случае отказа или уклонения от его приемки Дольщиком более двух месяцев с момента получения уведомления Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче.
 - 5.1.2. Досрочно передать Дольщику Объект долевого строительства, но только после получения разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию.
 - 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 СНиП, ТУ и проектной документации.
- 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. После уплаты Застройщику Цены Договора в полном объеме или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства и при условии государственной регистрации Договора 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.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или не надлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные настоящим Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.
- 6.2. Систематическое нарушение Дольщиком сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора.
- 6.3. В случае нарушения Дольщиком срока внесения платежей, установленных п. 3.3 настоящего Договора, Дольщик уплачивает Застройщику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.
- 6.4. В случае нарушения предусмотренного п.2.2. настоящего договора срока передачи Дольщику Объекта долевого строительства Застройщик выплачивает Дольщику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки. Если Дольщиком является гражданин, предусмотренная неустойка оплачивается Застройщиком в двойном размере.
- 6.5. Взыскание неустойки, предусмотренной пунктом 6.3. и 6.4. настоящего договора, является правом, а не обязанностью Сторон.
- 6.6. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, установленного п. 7.2. настоящего Договора, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта или частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта или перепланировки проведенных самим Дольщиком или привлеченными им третьими лицами.

7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

- 7.1. Объект долевого строительства должен соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством РФ.
- 7.2. Гарантийный срок на построенный Объект долевого строительства составляет 5 лет с момента подписания акта приема-передачи объекта долевого строительства.
- 7.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства составляет 3 года с момента подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства, указанного в п.1.4. настоящего договора.
- 7.4. Указанные сроки не распространяются на строительные конструкции, отделочные материалы и оборудование, на которые заводом-изготовителем или действующим законодательством установлены иные гарантийные сроки.
- 7.5. В случае если Объект долевого строительства построен Застройщиком с отступлениями от условий настоящего Договора, приведшими к ухудшению качества Объекта долевого строительства, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Дольщик, по своему выбору, вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения таких недостатков в разумный срок, а также воспользоваться иными правами, предусмотренными законодательством РФ.

8. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

- 8.1. Уступка Дольщиком прав требований по Договору иному лицу допускается только после уплаты им Застройщику цены Договора в полном объеме или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства и до момента подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства. Дольщик, с которым Застройщик заключал договор на участие в долевом строительстве многоквартирного дома, обязуется предоставить копию договора о переуступке права требования Застройщику в 3-х дневный срок с момента ее совершения. Договор уступки права требования подлежит государственной регистрации.
- 8.2. В случае неуплаты Дольщиком цены Договора Застройщику уступка Дольщиком прав требований по Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства и вступает в силу после государственной регистрации Договора в порядке, установленном действующим законодательством. Расходы по регистрации Договора несет новый участник долевого строительства.

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, но не ранее, чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.
- 9.3. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, Застройщик письменно уведомляет Дольщика о завершении строительства и готовности Объекта долевого участия к передаче.

- 9.4. Дольщик, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства многоквартирного дома, обязан приступить к принятию Объекта долевого строительства в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения.
- 9.5. В случае, когда Дольщик уклоняется от принятия Объекта долевого строительства, Застройщик вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Дольщику со дня составления одностороннего акта Застройщиком. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Дольщиком сообщения, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Дольщика от его получения или в связи с отсутствием Дольщика по указанным им в настоящем договоре адресам.
- 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 так же доли в местах общего пользования. 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.

10. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

- 10.1. Дольщик осведомлен и согласен с тем, что право собственности на земельный участок, предоставленный под строительство Многоквартирного дома, возможно, будет передано в последующий залог кредитной организации (банку), согласно ст.43-46 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» № 102-ФЗ от 16.07.1998г.

11. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)

- 11.1. 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.
- 11.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего договора отнесли такие: 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; нормативные и ненормативные акты органов власти и управления, а также их действия или бездействие, препятствующие исполнению Сторонами условий настоящего Договора; забастовки, организованные в установленном законом порядке, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.
- 11.3. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.
- 11.4. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 5 месяцев, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.
- 11.5. Сторона, на территории которой случились обстоятельства непреодолимой силы, обязана в течение 10 дней со дня прекращения обстоятельств бедствий известить другую Сторону о характере непреодолимой силы, степени разрушения и их влиянии на исполнение договора в письменной форме.

12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 12.1. Стороны пришли к соглашению, что Дольщик обязуется 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 помещений Многоквартирного дома.
- 12.2. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.
- 12.3. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями. В случае возникновения разногласий и споров между Сторонами по вопросам, связанным с выполнением 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.
- 12.4. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего договора.
- 12.5. 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.

12.6. Дольщик на основании п.6 ФЗ РФ № 152 «О персональных данных» настоящим дает свое согласие на обработку Застройщиком, а также Страховщиком, своих персональных данных в следующем объеме: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, гражданство, паспортные данные (серия, номер, кем и когда выдан паспорт), адрес места регистрации, номер телефона, адрес электронной почты, ИНН.

В случае предоставления Застройщику персональных данных третьих лиц, Дольщик заявляет и гарантирует, что им получено согласие этих лиц на передачу их персональных данных Застройщику и Страховщику, 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 и действует в течение срока действия в течение 5 (пяти) лет после окончания срока действия договора страхования или после направления Застройщику или Страховщику отзыва согласия на обработку персональных данных. После прекращения договорных обязательств персональные данные подлежат архивному хранению в пределах сроков и в объемах, установленных законодательством РФ, с последующим уничтожением.

12.7. Настоящий договор составлен в 3-х (Трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному — для каждой из Сторон и один - для регистрирующего органа.

13. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Застройщик: ООО СК «ВЫСОТА»

Дольщик:

Адрес (место нахождения): 603022, г.Нижний Новгород, ул.1-я Оранжевая, д.28А, пом.11, тел. 8(831) 269-80-67

ОГРН 1165275037840; ИНН 5257163905/

КПП 526201001; К/с 30101810300000000821

БИК 042202821

Р/с 40702810201000006114 в Филиал

«Нижегородский» АО «Банк ДОМ.РФ»

ПОДПИСИ СТОРОН:

Генеральный директор

И.Г.Сабанов

_____/_____/

Приложение № 1 (лист 1)
к договору № ___/ЖК ОРБИТА/ I ЭТАП от __.__.20__ г.
«участия в долевом строительстве многоквартирного дома»

Объект долевого строительства – жилое помещение – _____комнатная квартира № ___ на ___-ем этаже:

Застройщик:
Генеральный директор ООО СК «ВЫСОТА»

Дольщик:

_____/И.Г.Сабанов/

_____/ /

I. Основные характеристики Многоквартирного дома

Наименование характеристик	Описание характеристики
Вид	<p>Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения, с подземной автостоянкой, пристроенным блоком обслуживания и ТП.</p> <p>I этап строительства – 1 и 2 секции в осях 1-13/ Ж-У выше отм.0,000, подземная часть с автостоянкой в осях 1-17п/ А-У, ТП, водопропускное сооружение и наружные сети;</p> <p>II этап строительства – 3 и 4 секции выше отм. 0,000 в осях 14-20/ А-У;</p> <p>III этап строительства – пристроенный блок обслуживания (корректировка)»</p>
Назначение	Жилые помещения, нежилые офисные и торговые помещения, подземная автостоянка и трансформаторная подстанция
<p>Состав самостоятельных частей объекта:</p> <p>I этап строительства – 1 и 2 секции в осях 1-13/ Ж-У выше отм.0,000, подземная часть с автостоянкой в осях 1-17п/ А-У, ТП, водопропускное сооружение и наружные сети</p>	<p>Площадь участка – 7931,00 м²;</p> <p>Этажность – 18;</p> <p>количество этажей – 20, в т.ч. - 1 подземный и 1 технический;</p> <p>количество секций – 2 шт.;</p> <p>площадь застройки – 2371,61 м²;</p> <p>общая площадь помещений жилого здания – 17448,08 м², в том числе:</p> <p>общая площадь квартир – 10202,43 кв.м.;</p> <p>площадь офисных помещений – 488,45 кв.м.;</p> <p>площадь мест общего пользования:</p> <p>выше 0,000 для жилья – 2354,20 м²;</p> <p>выше 0,000 для офисов – 38,64 м²;</p> <p>ниже 0,000 – 570,36 м²;</p> <p>площадь помещений общественного назначения – 545,60 м²;</p> <p>площадь парковки с учетом рампы – 932,55 м²;</p> <p>количество квартир: всего – 162 кв.</p> <p>в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1-комнатных – 88 кв. - 2-комнатных – 48 кв. - 3-комнатных – 20 кв. - квартиры свободной планировки – 6 кв. <p>подземная автостоянка – 22 машино-места</p> <p>строительный объем – 62033,70 м³</p> <ul style="list-style-type: none"> - подземной части – 10076,70 м³ - надземной части- 51957,00 м³ <p>архитектурная высота - +62,000 м</p> <p>общая площадь котельной – 41,36 м²</p> <p>площадь застройки ТП (соответствует общей площади) – 25 м²;</p> <p>количество этажей ТП – 1</p>
II этап строительства – 3 и 4 секции выше отм. 0,000 в осях 14-20/ А-У	<p>Площадь участка – 7931,00 м²;</p> <p>Этажность – 18;</p> <p>количество этажей – 20, в т.ч. - 1 подземный и 1 технический;</p> <p>количество секций – 2 шт.;</p> <p>площадь застройки – см. I этап строительства;</p> <p>общая площадь помещений жилого здания – 17448,77 м², в том числе:</p> <p>общая площадь квартир – 11942,84 кв.м.;</p> <p>площадь офисных помещений – 600,80 кв.м.;</p> <p>площадь мест общего пользования:</p> <p>выше 0,000 для жилья – 2535,03 м²;</p>

	<p>выше 0,000 для офисов – 67,69 м2; площадь технических помещений – 879,53 м2; количество квартир: всего – 175 кв. в том числе: - 1-комнатных – 44 кв. - 2-комнатных – 82 кв. - 3-комнатных – 41 кв. - квартиры свободной планировки – 8 кв. строительный объем – 61317 м3 архитектурная высота - +62,000 м общая площадь котельной – 50,25 м2</p>
III этап строительства – пристроенный блок обслуживания	<p>площадь участка – 7931,00 м2; количество этажей – 4 (3 надземных + 1 технический) площадь застройки - 479,33 м2; общая площадь здания - 1494,4 м2; строительный объем – 8783,6 м3 в том числе подземной части – 1423,4 м3.</p>
Материал наружных стен	Самонесущие газосиликатные с наружным утеплением и финишной отделкой штукатурный слой «Baumit EPS». Первый этаж облицован силикатным кирпичом. Внутриквартирные перегородки – газосиликатные блоки. Перемычки – сборные железобетонные
Материал поэтажных перекрытий	Монолитная железобетонная плита
Фундамент здания	Монолитные железобетонные фундаментные плиты на свайном основании
Тип кровли	Плоская с утеплителем из минераловатных плит повышенной жесткости и гидроизоляционным ковром из технопласта, с внутренним водостоком
Класс энергоэффективности	Класс «A++» («Высочайший»)
Класс сейсмостойкости	Район строительства - не сейсмоопасный, класс ответственности здания – II. При данных характеристиках расчет на сейсмостойкость не производится.

II. Основные характеристики Объекта долевого строительства

№ Квартиры (строительный)	
Количество комнат	
Номер этапа строительства	
Номер секции (подъезд)	
Этаж	
Проектная площадь, состоящая из проектной площади лоджии (без понижающего коэффициента) и общей проектной площади, кв.м.	
Общая проектная площадь, кв.м.	
Жилая проектная площадь, кв.м.	
Площадь комнаты, кв.м.	
Площадь комнаты, кв.м.	
Площадь комнаты, кв.м.	
Площадь кухни, кв.м.	
Площадь прихожей, кв.м.	
Площадь санузла (туалет), кв.м.	
Площадь санузла (туалет, ванная), кв.м.	
Площадь гардеробной, кв.м.	
Площадь лоджии, кв.м.	
Площадь лоджии, кв.м.	

III. Технические характеристики Объекта долевого строительства:

- **Стены:** межквартирные стены из газосиликатных блоков, внутриквартирные стены из газосиликатных блоков и силикатного кирпича. Без внутренней отделки.

- **Полы:** монолитная плита (выравнивающая стяжка и подготовка под полы по монолитной плите не выполняется).
- **Потолки:** монолитная железобетонная плита.
- **Двери:** устанавливается входная дверь с замком; межкомнатных дверей нет.
- **Окна, двери лоджии:** металлопластиковый профиль плюс двухкамерный стеклопакет и однокамерный стеклопакет на лоджиях; откосы и подоконные доски не устанавливаются и не предоставляются.
- **Водоотведение:** вертикальные стояки обще домовый системы канализации без подводки к сантехническим приборам.
- **Водоснабжение (холодное, горячее):** вертикальные стояки обще домовый системы водопровода без подводки к сантехническим приборам.
- **Отопление:** система отопления от обще домовый системы отопления, подключенной к крышной котельной; нагревательные приборы – радиаторы.
- **Электроснабжение:** ввод в квартиру электросети до распределительного щита без разводки по квартире.
- **Телефонизация:** ввод телефонного кабеля до этажного шкафа. Установка и подключение абонентских устройств осуществляется дольщиком самостоятельно и за свой счет.
- **Телевидение:** Антенна коллективного пользования. Ввод телевизионного кабеля до этажного шкафа; ввод телевизионного кабеля от этажного шкафа распределительных устройств в квартиру осуществляется дольщиком самостоятельно и за свой счёт.
- **Санитарно-технические приборы:** не устанавливаются.

Застройщик:
Генеральный директор ООО СК «ВЫСОТА»

Дольщик:

_____/И.Г.Сабанов