

ДОГОВОР
участия в долевом строительстве № _____

город Нижний Новгород

_____ две тысячи __дцатого года

Общество с ограниченной ответственностью «ПрофАльянс», идентификационный номер налогоплательщика (ИНН юридического лица): 7724501741, основной государственный регистрационный номер (ОГРН): 1037789084431, свидетельство о государственной регистрации юридического лица: серия 77 №007948049, дата государственной регистрации: 25 декабря 2003 года, наименование регистрирующего органа: Инспекция Министерства Российской Федерации по налогам и сборам №24 по Южному административному округу г. Москвы, код причины постановки на учет (КПП): 526101001, адрес юридического лица: 603141, Нижегородская область, город Нижний Новгород, поселок Черепичный, дом 14 (четырнадцать), кабинет 37 (тридцать семь), место нахождения юридического лица: РФ, Нижегородская область, город Нижний Новгород, именуемое в дальнейшем **ЗАСТРОЙЩИК**, в лице Генерального директора **СЕДОВА СЕРГЕЯ МИХАЙЛОВИЧА**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

_____, граждан _____ России, «__» _____ года рождения, пол - _____, место рождения: _____, паспорт _____ выдан _____ «__» _____ года, код подразделения _____, состоящ _____ на регистрационном учете по адресу: _____, именуем _____ 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 **«Жилой дом с помещениями общественного назначения в цокольном этаже и подземной автостоянкой, расположенный по адресу: город Нижний Новгород, Нижегородский район, пер. Казбекский, 2»**, (далее – **«Многоквартирный дом»**), имеющий следующие основные характеристики:

Вид строящегося (создаваемого) объекта капитального строительства: многоквартирный дом

Этажность Многоквартирного дома: 7

Общая площадь Многоквартирного дома: 10 719,1 кв.м

Материал наружных стен и каркаса Многоквартирного дома: с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов

Материал перекрытий Многоквартирного дома: монолитные железобетонные

Класс энергоэффективности Многоквартирного дома: В («Высокий»)

Сейсмостойкость Многоквартирного дома: Жилой дом расположен в сейсмически неопасном районе (сейсмической интенсивностью 6 баллов) в связи с чем расчет сейсмостойкости не производится (СП 14.13330.2014 «Строительство в сейсмических районах»).

ЗАСТРОЙЩИК обязуется после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать **ДОЛЬЩИКУ** в собственность **машино-место в Многоквартирном доме площадью** (далее **«Машино-место»**, **«Объект долевого строительства»**), имеющую следующие основные характеристики:

Назначение объекта долевого строительства: нежилое помещение

№ машино-места по проекту	
Этаж (отметка, м)	подземная автостоянка (на отм. -7,200)
Площадь	13,75 м ²
Количество и площадь частей нежилого помещения	-

Машино-место расположено в осях, согласно Плану Объекта долевого строительства (приложение № 1 к настоящему Договору) - границы Машино-места определены непрерывными линиями красного цвета.

Качественные характеристики Машино-места:

Потолки – монолитные ж/бетонные;

стены — из мелкоштучных каменных материалов;

полы - цементная стяжка.

ДОЛЬЩИК обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Машино-место при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию указанного объекта недвижимости в 10-дневный срок, после получения письменного уведомления **ЗАСТРОЙЩИКА**.

1.2. Указанный в п.1.1. настоящего Договора адрес Многоквартирного дома является строительным адресом. После ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию ему будет присвоен почтовый адрес.

1.3. Основанием для заключения настоящего Договора является:

- Разрешение Администрации города Нижнего Новгорода N52-RU 52303000-27.2077р-2016 от 24 февраля 2016 года, с изменениями, внесенными Приказом Министерства строительства Нижегородской области от 25.01.2018 №13/од, Приказом Министерства строительства Нижегородской области от 09.04.2018 №83/од, Приказом Министерства строительства Нижегородской области от 20.12.2019 №343/рд на строительство объекта капитального строительства **«Жилой дом с помещениями общественного назначения в цокольном этаже и подземной автостоянкой, расположенный по адресу: город Нижний Новгород, Нижегородский район, пер. Казбекский, 2»**;

- Свидетельство о государственной регистрации права собственности серия 52-АЕ №602172 от 18 августа 2014 года, выдано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области на Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоквартирные жилые дома 5-10 этажей, общая площадь 2 853 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Нижегородская область, г.Нижний Новгород, Нижегородский район, пер.Казбекский, 2 (**кадастровый номер 52:18:0060047:9**). Участок принадлежит на праве собственности **ЗАСТРОЙЩИКУ** на основании: Договора купли-продажи №2279-ЗУ земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, от 06 мая 2014 года, дата государственной регистрации права собственности: 11.06.2014, номер регистрации: 52-52-01/352/2014-135.

- Проектная декларация по строительству объекта **«Жилой дом с помещениями общественного назначения в цокольном этаже и подземной автостоянкой, расположенный по адресу: город Нижний Новгород, Нижегородский район, пер. Казбекский, 2»**, №18-52-000194-04 от 25.06.2018, размещенная на сайте www.2138998.ru, а также <https://дом.рф>, с последующими изменениями; положительное заключение Инспекции государственного строительного надзора по Нижегородской области №519-04/02-02/20 от «16» июля 2018 года.

1.4. Срок ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию – не позднее **31 января 2020 года**

Срок передачи Машино-места **ДОЛЬЩИКУ** – не позднее **31 марта 2020 года**.

1.5. После окончания строительства и прекращения права собственности Застройщика на земельный участок, расположенный по адресу: Нижегородская область, г.Нижний Новгород, Нижегородский район, пер.Казбекский, 2 (кадастровый номер 52:18:0060047:9), имеющий разрешенное использование: многоквартирные жилые дома 5-10 этажей, земельный участок, а также иное общее имущество собственников помещений Многоквартирного дома принадлежать на праве общей долевой собственности собственникам помещений в Многоквартирном доме, в том числе собственникам машино-мест в подземной автостоянке.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ, ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

2.1. Цена настоящего Договора – размер денежных средств, подлежащих уплате **ДОЛЬЩИКОМ**.

2.2. **ДОЛЬЩИК** обязуется оплатить цену Договора, которая на момент заключения настоящего Договора составляет _____ **рубля 00 копеек** из расчёта стоимости одного квадратного метра приведённой площади _____ **рублей**. Цена Договора подлежит изменению в случае, предусмотренном п.2.6. настоящего Договора.

2.3. 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** (депонент) обязан уплатить цену настоящего Договора (депонируемая сумма) после подписания и государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области в течение _____ дней после такой регистрации, но в любом случае **не позднее 25 декабря 2019 года**, путем внесения денежных средств на открытый в уполномоченном банке (эскроу-агент) счет эскроу.

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.1.4. настоящего Договора.

Сведения об уполномоченном банке по настоящему Договору:

Полное наименование (фирменное наименование): АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «БАНК ДОМ.РФ»

Сокращенное наименование: АО «БАНК ДОМ.РФ»

Место нахождения (адрес): 125009 г.Москва, ул.Воздвиженка, 10

Адрес электронной почты: escrow@domrf.ru

Телефон банка: 8-800-775-8686

2.4. 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.

2.5. 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.

2.6. Стороны пришли к соглашению о возможности изменения Цены настоящего Договора после его заключения в случае, если указанная в настоящем Договоре общая площадь Машино-Места по результатам обмеров, произведенных специализированной организацией после окончания строительства Многоквартирного дома, отличается от общей площади Машино-места, указанной в настоящем Договоре.

В случае ее увеличения более чем на 1 кв.м. **ДОЛЬЩИК** доплачивает за излишки приведенной площади из расчета стоимости квадратного метра, указанного в настоящем Договоре, в течение 10 календарных дней с момента подписания передаточного Акта либо составления одностороннего Акта **ЗАСТРОЙЩИКОМ** на основании п.5.2 настоящего Договора.

В случае ее уменьшения более чем на 1 кв.м. **ДОЛЬЩИКУ** возвращаются денежные средства за недостающую площадь из расчета стоимости квадратного метра, указанного в настоящем Договоре, в течение 10 календарных дней с момента подписания передаточного Акта либо составления одностороннего Акта **ЗАСТРОЙЩИКОМ** на основании п.5.2 настоящего Договора

В любом случае, расчеты, указанные в настоящем пункте, производятся без использования счета эскроу, открытому в целях расчетов по настоящему Договору. **ДОЛЬЩИК** не вправе предъявлять какие-либо претензии и требования по возврату денежных средств к уполномоченному банку. Все подобные претензии предъявляются напрямую к **ЗАСТРОЙЩИКУ**.

2.7. Оформление документов на право собственности вышеуказанного Машино-места производится **ДОЛЬЩИКОМ** в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области самостоятельно и за счет **собственных средств**.

2.8. От момента ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию до подписания сторонами передаточного Акта, оплата коммунальных платежей производится **ЗАСТРОЙЩИКОМ**.

С момента подписания сторонами передаточного Акта оплата коммунальных платежей производится **ДОЛЬЩИКОМ**.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. **ЗАСТРОЙЩИК** обязан:

- Осуществить строительство и ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома на условиях и в срок, указанных в настоящем Договоре;
- уведомить **ДОЛЬЩИКА** о сроках и условиях приемки им Машино-места от **ЗАСТРОЙЩИКА**. Уведомление направляется по адресу, указанному в настоящем Договоре, не менее чем за 1 (один) месяц до наступления установленного настоящим Договором срока передачи Машино-места;
- передать Машино-место **ДОЛЬЩИКУ** не позднее указанного в настоящем Договоре срока; допускается досрочное исполнение **ЗАСТРОЙЩИКОМ** обязательства по передаче Машино-места **ДОЛЬЩИКУ**;
- предоставить **ДОЛЬЩИКУ** возможность ознакомиться с проектной документацией;
- в случае, если строительство объекта недвижимости не может быть завершено в предусмотренный п. 1.4. настоящего Договора срок, не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока направить **ДОЛЬЩИКУ** соответствующую информацию и предложение об изменении условий настоящего Договора.

3.2. **ДОЛЬЩИК** обязан:

- выполнить надлежащим образом условия настоящего Договора (в т.ч. условия, указанные в пп. 2.3, 2.6 настоящего Договора);
- в случае отсутствия возражений, в соответствии с ч.1 ст.7 Федерального закона от 30 декабря 2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости», принять от **ЗАСТРОЙЩИКА** Машино-место в 10-дневный срок, после получения письменного уведомления **ЗАСТРОЙЩИКА**;
- оплачивать обязательные платежи с момента передачи Машино-места по Передаточному акту или иному документу о передаче;
- 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), для юридических лиц - 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. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

4.1. **ЗАСТРОЙЩИК** обязан передать **ДОЛЬЩИКУ** Машино-место, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям проектной документации, технических и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, а также Инструкцию по эксплуатации Машино-места, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

4.2. **ЗАСТРОЙЩИК** устанавливает гарантийный срок на Машино-место, за исключением технологического и инженерного оборудования, – 5 лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства.

Гарантийный срок на общее имущество Многоквартирного дома составляет 5 лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного Акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участником 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. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. При уклонении **ДОЛЬЩИКА** от принятия Машино-места, в предусмотренный настоящим Договором срок, или при отказе **ДОЛЬЩИКА** от принятия Машино-места, **ЗАСТРОЙЩИК** по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Машино-места **ДОЛЬЩИКУ**, вправе составить односторонний Акт или иной документ о передаче Машино-места. При этом риск случайной гибели Машино-места признается перешедшим к **ДОЛЬЩИКУ** со дня составления одностороннего Акта или иного документа о передаче Машино-места.

5.2. В случае нарушения предусмотренного настоящим Договором срока передачи **ДОЛЬЩИКУ** Машино-места **ЗАСТРОЙЩИК** уплачивает **ДОЛЬЩИКУ** неустойку (пени) в размере, установленном ч.2 ст.6 Федерального закона от 30 декабря 2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости». В случае нарушения предусмотренного настоящим Договором срока передачи **ДОЛЬЩИКУ** Машино-места вследствие уклонения **ДОЛЬЩИКА** от подписания передаточного акта или иного документа о передаче Машино-места **ЗАСТРОЙЩИК** освобождается от уплаты **ДОЛЬЩИКУ** неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения **ЗАСТРОЙЩИКОМ** своих обязательств по настоящему Договору.

6. ФОРС-МАЖОР

6.1. **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.

6.2. Под обстоятельствами непреодолимой силы по смыслу настоящего Договора **СТОРОНЫ** понимают пожары, оползни, карстовые провалы, наводнения, землетрясения, ураганы, устойчивые морозы ниже -20°, иные стихийные бедствия, объявленные и необъявленные войны, народные волнения, забастовки, эпидемии, запретительные меры государственных органов.

6.3. 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.

7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

7.1. Уступка **ДОЛЬЩИКОМ** прав требований по настоящему Договору допускается только после уплаты им цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

7.2. Уступка **ДОЛЬЩИКОМ** прав требований по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания **СТОРОНАМИ** передаточного Акта, при этом применяются правила об уступке требования и переводе долга, предусмотренные ст.ст.388 – 390 и 391 – 392 Гражданского кодекса РФ.

8. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

8.1. 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.

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

8.3. В случае изменения реквизитов сторона уведомляет в письменном виде другую сторону в течение 3 (трех) дней с момента изменения. В случае неисполнения данной обязанности, уведомления, направленные по последнему известному адресу считаются надлежащими.

8.4. Взаимоотношения **СТОРОН**, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством.

8.5. 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. Срок ответа на претензию устанавливается 10 рабочих дней.

8.6. **ДОЛЬЩИК** уведомлен и согласен, что предоставленный для строительства Многоквартирного дома земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоквартирные жилые дома 5-10 этажей, общая площадь 2 853 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Нижегородская область, г.Нижний Новгород, Нижегородский район, пер.Казбекский, 2 (кадастровый номер 52:18:0060047:9), находится в залоге у уполномоченного банка, указанного в п.2.3 настоящего Договора.

9. СПОСОБЫ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ЗАСТРОЙЩИКА

9.1. В силу того, что расчеты по настоящему Договору осуществляются с использованием счетов эскроу, **залог в силу закона** на предоставленный для строительства Многоквартирного дома земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоквартирные жилые дома 5-10 этажей, общая площадь 2 853 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Нижегородская область, г.Нижний Новгород, Нижегородский район, пер.Казбекский, 2 (**кадастровый номер 52:18:0060047:9**), и строящийся на этом участке Многоквартирный дом на основании ч.4 ст.15.4 Федерального закона от 30.12.2014 №214-ФЗ, в пользу **ДОЛЬЩИКА не устанавливается**.

9.2. Исполнение обязательств Застройщика в полном объеме обеспечивается поручительством **Общества с ограниченной ответственностью «АЛТЭКС-СТРОЙ»**, идентификационный номер налогоплательщика (ИНН юридического лица): 5262210526, основной государственный регистрационный номер (ОГРН): 1075262008975, свидетельство о государственной регистрации юридического лица: серия 52 №003476822, дата государственной регистрации: 26 марта 2007 года, наименование регистрирующего органа: Инспекция Федеральной налоговой службы по Советскому району г. Нижнего Новгорода, код причины постановки на учет (КПП): 526101001, адрес юридического лица: 603141, Нижегородская область, город Нижний Новгород, поселок Черепичный, дом 14 (четырнадцать), кабинет 36 (тридцать шесть), место нахождения юридического лица: город Нижний Новгород. Договор поручительства удостоверен нотариусом города областного значения Нижнего Новгорода Бердниковой Надеждой Сергеевной второго марта две тысячи восемнадцатого года за реестровым № 52/179-н/52-2018-1-245 на бланке единого образца 52 АА 3637478, дополнительное соглашение к договору поручительства удостоверено нотариусом города областного значения Нижнего Новгорода Бердниковой Надеждой Сергеевной семнадцатого октября две тысячи восемнадцатого года за реестровым № 52/179-н/52-2018-1-1306 на бланке единого образца 52 АА 4059356.

10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

10.1. 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.

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

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

10.4. 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.

10.5. Все расходы по государственной регистрации настоящего Договора каждая из **СТОРОН** несет самостоятельно.

Приложение №1 – План Объекта долевого строительства

11. ПОДПИСИ СТОРОН

ЗАСТРОЙЩИК

Общество с ограниченной ответственностью «ПроФАльянс»,

ИНН: 7724501741 КПП: 526101001

ОГРН: 1037789084431

дата государственной регистрации: 25 декабря 2003 года

наименование регистрирующего органа: Инспекция Министерства

Российской Федерации по налогам и сборам №24 по Южному

административному округу г. Москвы

Адрес юридического лица: 603141, Нижегородская область, город

Нижний Новгород, поселок Черепичный, дом 14 (четырнадцать),

кабинет 37 (тридцать семь)

Место нахождения юридического лица: РФ, Нижегородская область,

г.Нижний Новгород

Генеральный директор

ДОЛЬЩИК

_____/С.М.Седов/

_____/_____ /