**Договор № \_\_\_/\_\_\_**

**участия в долевом строительстве**

г. Нижний Новгород «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2020 г.

**ООО «Сервис-отель»,** именуемое в дальнейшем **«Застройщик/Бенефициар»**, в лице директора Карпова Алексея Александровича**,** действующего на основании Устава, с одной стороны, и гражданин/ка РФ **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года рождения, место рождения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, пол – муж./жен., паспорт \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г., код подразделения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, зарегистрированный/ая по адресу: ИНДЕКС \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый (ая) в дальнейшем **«Участник долевого строительства /Депонент»**, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**Термины и определения**

1. **«Договор»** – данный договор, подписанный Застройщиком и Участником (уполномоченными представителями Сторон), а также все приложения, дополнительные соглашения и прочие документы, подписанные Сторонами в период действия настоящего Договора и являющиеся его неотъемлемыми частями.

2. **"Застройщик"** - ООО «Сервис-отель», выполняющее функции Заказчика-Застройщика и осуществляющее привлечение денежных средств Участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом РФ от № 214-ФЗ для «Приспособления (реконструкции) для современного использования нежилого здания, расположенного по адресу: г. Нижний Новгород, Верхне-Волжская набережная, дом 2А, под многофункциональное здание «Волжский откос» с жилыми и общественными помещениями, подземной автостоянкой, ТП (корректировка проекта)» на основании полученного разрешения на строительство.

3. **«Участник долевого строительства»** – физическое или юридическое лицо, принимающее долевое участие в строительстве Объекта недвижимости

4. **«Объект недвижимости»** – многофункциональное здание «Волжский откос» с жилыми и общественными помещениями, подземной автостоянкой, ТП (далее Многофункциональное здание) по адресу: г. Нижний Новгород, Верхне-Волжская набережная, дом 2А, в границах земельного участка с кадастровым номером 52:18:0060084:281.

5. **«Проектная декларация»** – официальный документ, который включает в себя информацию о Застройщике и информацию о проекте приспособления (реконструкции) для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Гостиница «Россия» под многофункциональное здание «Волжский откос» с жилыми и общественными помещениями, подземной автостоянкой, ТП и определяет объем прав Застройщика на привлечение денежных средств граждан и юридических лиц для приспособления (реконструкции) многофункционального здания.

Проектная декларация, а также изменения в проектную декларацию опубликовываются Застройщиком в единой информационной системе жилищного строительства на сайте наш. дом.рф в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 214-ФЗ, а также предоставляются в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, и контролирующий орган.

6. **«Окончание строительства Объекта недвижимости»** – получение разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию в установленном законодательством порядке.

7. **«Объект долевого строительства / Помещение, Квартира»** – жилое или нежилое помещение, общее имущество в Объекте недвижимости, подлежащие передаче Участнику **долевого строительства** после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости и входящие в состав указанного Объекта недвижимости, строящегося с привлечением денежных средств Участника.

8. **«Общая площадь»** – ориентировочная сумма площадей всех частей Объекта долевого строительства, включая площадь помещений вспомогательного назначения, площадь неотапливаемых конструктивных элементов (балконов и лоджий), определенная в соответствии с проектной документацией на дату подписания настоящего Договора. Площадь лоджий и балконов подсчитывается со следующими понижающими коэффициентами: для лоджий - 0,5, для балконов - 0,3.

Фактическая общая площадь Объекта долевого строительства определяется по результатам обмеров специализированной организации.

9. **"Общая приведенная площадь жилого помещения**" состоит из суммы общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти.

10. **«Окончательная Общая площадь»** – сумма площадей всех частей Объекта долевого строительства, включая площадь помещений вспомогательного назначения, не отапливаемых конструктивных элементов (балконов и лоджий), с соответствующими понижающими коэффициентами, указанными в п. 8, которая определяется после проведения технического учета и инвентаризации Объекта долевого строительства на основании данных БТИ.

11. **«Технические характеристики Объекта долевого строительства»** – предусмотренные проектной документацией характеристики Объекта долевого строительства в Объекте недвижимости, не законченном строительством на момент заключения настоящего Договора, позволяющие идентифицировать Объект долевого строительства. Технические характеристики Объекта долевого строительства указываются в пункте 1.1 Договора, а также в Приложении № 1 к настоящему Договору и подлежат уточнению после завершения строительства Объекта недвижимости в соответствии с пунктом 1.2 настоящего Договора.

12. **«Параметры строительной готовности Объекта долевого строительства»** – согласованные Сторонами условия Договора, определяющие степень строительной готовности и качества Объекта долевого строительства на момент передачи Участнику, при соблюдении которых Объект долевого строительства считается соответствующим условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации, градостроительных регламентов. Параметры строительной готовности Объекта долевого строительства определены в Приложении №1 к настоящему Договору.

13. **«БТИ»** – орган (организация), уполномоченный на проведение мероприятий по техническому учету и технической инвентаризации Объекта недвижимости и помещений в нем.

14. **«Регистрирующий орган»** – орган по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

1. **Предмет договора**

1.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц, в том числе с привлечением средств Участника долевого строительства произвести приспособление (реконструкцию) для современного использования нежилого здания, расположенного по адресу: г. Нижний Новгород, Верхне-Волжская набережная, дом 2А, под многофункциональное здание «Волжский откос» с жилыми и общественными помещениями, подземной автостоянкой, ТП, имеющий следующие основные характеристики согласно проектной документации:

|  |  |
| --- | --- |
| **Наименование характеристики** | **Описание характеристики** |
| Вид | Многоквартирный дом |
| Назначение | Жилое |
| Количество этажей  Количество подземных этажей | 10  2 |
| Общая площадь кв.м.  Общая площадь подземной стоянки | 27 518,67 кв.м  9 205,44 кв.м |
| Материал наружных стен и каркаса | С монолитным железо-бетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.) |
| Материал поэтажных перекрытий | Монолитный железобетон |
| Класс энергоэффективности | В+ |
| Интенсивность сейсмических воздействий | 5 и менее баллов |

(далее – **«Многофункциональное здание»).**

Застройщик после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многофункционального здания обязуется передать Участнику долевого строительства входящую в состав многофункционального здания, **квартиру (жилое помещение) без внутренней отделки с выполненными в ней работами согласно разделу 5 настоящего Договора,** **(далее по тексту Договора – «Объект» или «Помещение» «Квартира»)** со следующими основными характеристиками:

|  |  |
| --- | --- |
| № квартиры (по проекту) |  |
| Этаж |  |
| Оси |  |
| Подъезд |  |
| Общая площадь с учетом площади лоджии/балкона, кв.м. с коэффициентом 0,5/0,3, соответственно, (приведенная площадь) |  |
| Общая площадь без учета площади лоджии, кв.м. (согл.ст.15 ЖК РФ) |  |
| Жилая проектная площадь, кв.м. |  |
| Количество комнат: |  |
| Площадь комнаты, кв. м. |  |
| Площадь вспомогательных помещений: |  |
| Площадь прихожей, кв.м. |  |
| Площадь санузла, кв.м. |  |
| Площадь лоджии (фактически), кв. м. |  |

а также реализовать необходимую обеспеченность многофункционального здания инженерными сетями, объектами инфраструктуры, благоустройством прилегающей территории, в объеме, предусмотренном проектной документацией, а Участник обязуется уплатить цену Договора и принять Объект в порядке и в сроки, определенные настоящим Договором.

План Объекта, отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей являющегося Объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, балконов), местоположение Объекта на этаже строящегося Многофункционального здания определяется в Приложении № 1 к настоящему Договору.

1.2. Уточнение площади Объекта (в том числе - площадь жилых, вспомогательных помещений, балконов/лоджий) производится на основании данных, указанных в Техническом плане здания, в составе с прилагаемым поэтажным планом многофункционального здания (далее – «Техническая документация»), составленного управомоченным лицом, осуществляющим кадастровую деятельность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации (далее – «Кадастровый инженер») по итогам обмеров произведенных Кадастровым инженером (далее по Договору – «фактическая площадь»).

Проектная планировка Объекта, указанная в Приложении № 1 к настоящему Договору, является предварительной и может быть скорректирована в процессе строительства в случае корректировки проекта. Общая приведенная площадь Помещения, указанная в п. 1.1. Договора, указана в соответствии с проектной документацией и по окончании строительства дома в результате замеров органами технической инвентаризации может быть отличной от указанной в п. 1.1. Договора.

Фактическая площадь Объекта на момент передачи Участнику может иметь отклонения от общей приведенной площади Объекта, как в большую, так и в меньшую сторону, что влечет за собой изменение цены Договора в порядке, предусмотренном п. 3.4 настоящего Договора.

Участнику долевого строительства известно, что: в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, в том числе в соответствии с порядком ведения кадастрового учета объектов недвижимого имущества и порядком государственной регистрации прав собственности на объекты недвижимого имущества, при государственной регистрации права собственности Участника на Объект в порядке, установленном законодательством Российской Федерации указывается только общая сумма площадей жилого и вспомогательного назначения, обозначаемая как «общая площадь», а площадь балконов и лоджий находит свое отражение в Технической документации.

1.3. Земельный участок – земельный участок, далее по тексту именуемый «земельный участок», на котором осуществляется строительство Многофункционального здания:

1.3.1**.** Земельный участок с кадастровым номером: 52:18:0060084:281, площадью 7 268 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здание гостиницы, административные здания, трансформаторную подстанцию с прилегающей территорией, адрес (местонахождение) объекта: Нижегородская область, город Нижний Новгород, Нижегородский район, Верхне-Волжская набережная, 2А, улица Минина, 6 и 6А, принадлежащий Заказчику на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 17 июля 2015 года сделана запись регистрации №52-52/124-52/124/104/2015-1114/1, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права от 17 июля 2015 года.

1.4. Указанный в пункте 1.3 настоящего договора Земельный участок находится в залоге у ПАО "Сбербанк России" по договору об ипотеке земельного участка № ДИ-5287 /1 от «19» марта 2020 г., не находится под арестом или запрещением.

1.5. В течение срока действия настоящего договора Застройщик имеет право осуществить работы по преобразованию Земельного участка, право собственности которого будет находиться в залоге у Банка ПАО Сбербанк, путем его разделения на земельные участки с выделением отдельных участков, замену предмета залога после преобразования земельного участка с целью нахождения в залоге у Банка ПАО Сбербанк права собственности того земельного участка, на котором осуществляется приспособление (реконструкция) Объекта (Помещения), передачу в залог права собственности земельного участка Банку ПАО Сбербанк, а Участник долевого строительства подписанием настоящего договора подтверждает свое согласие:

- на преобразование земельного участка, в том числе его разделения на земельные участки с выделением отдельных земельных участков (в том числе работы по утверждению границ участка, по постановке его на кадастровый учет, изменению разрешенного использования, и т.п.);

- на замену предмета залога после преобразования земельного участка с целью нахождения в залоге у Банка ПАО Сбербанк права собственности того земельного участка, на котором осуществляется приспособление (реконструкция) Объекта долевого строительства (Помещения);

- на передачу в залог права собственности земельного участка;

-на внесение соответствующих изменений в Единый государственный реестр недвижимости, а также иных изменений в характеристиках Земельного участка.

1.6. Застройщиком получено:

-Разрешение на строительство многофункционального здания № 52-RU53/230300-3-2019 от 23/09/2019 г., выданное Управлением государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области.

-Заключение Инспекции государственного строительного надзора Нижегородской области № № ЗОС/018/52-000591 от 30.04.2020г. о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частями 1.1. и 2 статьи 3, статьями 3.2, 20 и 21 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

-Проектная декларация № 52-000591 от 28.05.2020 по приспособлению (реконструкции) для современного использования нежилого здания, расположенного по адресу: г. Нижний Новгород, Верхне-Волжская набережная, дом 2А, под многофункциональное здание «Волжский откос» с жилыми и общественными помещениями, подземной автостоянкой, ТП (корректировка проекта), 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. Права и обязанности Сторон.**

2.1. Застройщик вправе:

2.1.1. В установленном порядке вносить изменения в проектную документацию и смету многофункционального здания, а также заменить строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы или оборудование, при условии, что по завершении приспособления (реконструкции) многофункциональное здание в целом и квартира в частности будут отвечать требованиям СНиП и проектной документации.

Без согласования с Участником долевого строительства изменить применяемые при приспособлении (реконструкции) материалы по согласованию с проектной организацией, а также без получения согласия Участника долевого строительства вносить изменение в планировку дома и общий вид дома, если эти изменения не являются существенными.

2.1.2. В случае уклонения Участника долевого строительства от приемки Помещения и/или регистрации Участником долевого строительства своего права собственности на Помещение, подписать в одностороннем порядке Акт о передаче Помещения в соответствии с абз.2 п.4.3. настоящего договора, требовать от Участника долевого строительства исполнения указанных обязательств по настоящему Договору, в том числе в судебном порядке.

2.1.3. В одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случае, предусмотренном действующим законодательством РФ и настоящим договором.

2.1.4. Передать Объект Участнику долевого строительства досрочно.

2.1.5. Оказать Участнику содействие в оформлении права собственности на Объект на условиях отдельного договора.

2.2. Застройщик обязан:

2.2.1. Использовать денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства, исключительно для приспособления (реконструкции) им многофункционального здания в соответствии с проектной документацией.

2.2.2. Осуществлять приспособление (реконструкцию) многофункционального здания в соответствии с требованиями, предусмотренными законодательством РФ.

Обеспечить приспособление (реконструкцию) многофункционального здания, а также производство строительно-монтажных и иных работ, необходимых для обеспечения многофункционального здания инженерной инфраструктурой.

2.2.3. Обеспечить качественное и своевременное выполнение подготовительных, строительно-монтажных работ в объеме, предусмотренном проектно-сметной документацией.

2.2.4. Передать Помещение и долю в праве собственности на общее имущество многофункционального здания Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи после получения разрешения на ввод многофункционального здания в эксплуатацию, не позднее срока, указанного в п. 4.1 Договора.

Передача Объекта осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многофункционального здания.

2.2.5. Передать Помещение в собственность Участнику долевого строительства свободным от любых обременений и/или прав третьих лиц, не состоящим под запрещением и/или арестом и не являющимся предметом какого-либо судебного разбирательства.

2.2.6. В случае, если приспособление (реконструкция) многофункционального здания не может быть завершено в предусмотренный договором срок, не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Изменение предусмотренного договором срока передачи Застройщиком Помещения Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

2.2.7. Обеспечить своевременное предоставление в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области пакета документов, необходимого для государственной регистрации договора участия в долевом строительстве многофункционального здания в порядке, установленном действующим законодательством.

2.3**.** Участник долевого строительства вправе:

2.3.1. Требовать от Застройщика надлежащего исполнения всех условий настоящего Договора.

2.3.2. Получать информацию (сведения), обязанность по предоставлению которой возложена на Застройщика, в соответствии с действующим законодательством РФ.

2.3.3. В одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

2.3.4. Произвести уступку права требования по настоящему Договору новому участнику долевого строительства.

Уступка участником долевого строительства прав требований по договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским [кодексом](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=358825&date=06.10.2020&dst=101881&fld=134) Российской Федерации.

Уступка участником долевого строительства прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства. В случае, если договор об уступке прав требований по договору заключается в форме электронного документа, к нему применяются правила, установленные [частями 3](#Par258) и [3.1 статьи 4](#Par262) Федерального закона № 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».

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

2.4. Участник долевого строительства обязан:

2.4.1. Совершить все действия, необходимые для открытия счета эскроу у Эскроу-агента, указанного в п. 3.2 Договора, и уплатить обусловленную настоящим Договором Цену Договора до ввода в эксплуатацию Объекта недвижимости путем внесения денежных средств в сроки и размере, которые установлены в разделе 3 настоящего Договора на открытый в Банке (эскроу-агент) Счет эскроу с указанием сведений о Банке (наименование, фирменное наименование, место нахождения и адрес, адрес электронной почты, номер телефона), а именно:

Публичное акционерное общество «Сбербанк России»

Место нахождения: Российская Федерация, город Москва

Адрес: 117997, город Москва, ул. Вавилова, д.19

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

адрес электронной почты: Escrow\_Sberbank@sberbank.ru

телефон Банка 8-800-200-86-03

2.4.2. Сообщать Застройщику о любых изменениях своих реквизитов включая, но не ограничиваясь, изменениями паспортных данных, реквизитов банковского счета (при наличии), изменением адреса места жительства для направления почтовой корреспонденции, контактного телефона и т.д., в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с момента таких изменений, путем направления в адрес Застройщика соответствующего письменного уведомления.

Неисполнение или ненадлежащее исполнение Участником долевого строительства обязанностей, предусмотренных настоящим пунктом Договора, освобождает Застройщика от ответственности за несвоевременное или ненадлежащее исполнение Застройщиком своих обязательств по настоящему Договору и/или за причиненные Участнику долевого строительства убытки, вызванные такими действиями (бездействием) Участника долевого строительства.

2.4.3. Принять Помещение у Застройщика в порядке, установленными пунктами 4.1. - 4.4. настоящего Договора, и зарегистрировать за собой право собственности на него.

2.4.4. С момента принятия квартиры во владение и пользование по акту приемки объекта долевого строительства во владение и пользование Участник долевого строительства получает фактический доступ в Помещение, в связи с чем обязуется осуществлять за свой счет эксплуатацию Помещения, нести бремя коммунальных платежей, а также принимать соразмерное участие в техническом обслуживании и ремонте, в том числе капитальном, всего дома.

С момента подписания акта приемки Помещения во владение и пользование Участник долевого строительства несет все имущественные риски, связанные с гибелью и/или порчей имущества (квартиры), общего имущества многофункционального здания, а также риск причинения ущерба имуществу (квартирам) других Участников долевого строительства, независимо от наличия или отсутствия у Участника долевого строительства зарегистрированного права собственности на Помещение.

2.4.5. С момента подписания акта по настоящему договору и регистрации права собственности на Помещение производить в переданном Помещении какое-либо переустройство и перепланировку только в порядке, предусмотренном ст.ст. 25 – 28 Жилищного кодекса РФ и законодательством Нижегородской области, регулирующим порядок проведения переустройства и перепланировки жилых и нежилых помещений в жилых домах. В случае нарушения Участником долевого строительства предусмотренного действующим законодательством порядка проведения переустройства (перепланировки) жилого помещения он несет ответственность согласно ст.29 Жилищного кодекса РФ.

2.4.6. С момента предоставления фактического доступа в Помещение и в дальнейшем после подписания акта передачи Помещения и оформления права собственности на него Участник долевого строительства обязуется использовать квартиру и общее имущество многофункционального здания в соответствии с требованиями и нормами, предусмотренными действующим законодательством РФ и инструкцией по эксплуатации квартиры, мест общего пользования многофункционального здания и придомовой территории (при наличии).

2.4.7. От имени Участника долевого строительства действия по регистрации договора долевого участия в органе, осуществляющем регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, вправе, с согласия Участника долевого строительства, осуществлять сотрудники Застройщика.

2.4.8. Право собственности Участника долевого строительства на Помещение подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

**3. Цена договора, сроки и порядок оплаты**

3.1. Участник долевого строительства производит финансирование приспособления (реконструкции) многофункционального здания в размере его доли, которая представляет собой Квартиру (Объект) и долю в праве общей собственности на общее имущество многофункционального здания (далее **– Цена Договора**).

*Цена настоящего договора определяется как произведение цены единицы общей приведенной (с учетом площади помещений вспомогательного назначения) площади Объекта и общей приведенной площади Объекта.*

*Цена 1 кв. м приведенной площади объекта - \_\_\_\_\_\_ рублей 00 коп.*

*Приведенная площадь объекта - \_\_ кв. м, что соответствует денежной сумме в размере \_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 коп. (НДС не облагается).*

Цена Объекта подлежит уточнению в порядке, предусмотренном пунктом 3.4 настоящего Договора.

3.2. Цена Договора подлежит оплате Участником долевого строительства в следующем порядке:

3.2.1**.** В целях заключения договора счета эскроу (индивидуальных условий договора счета эскроу) между Застройщиком (Бенефициаром), Банком и участником долевого строительства (Депонентом) Застройщик направляет в Банк следующие документы и информацию:

- данные уполномоченного лица, который будет подписывать от имени Застройщика договор счета эскроу, а также документ(ы), подтверждающий(ие) его полномочия на подписание договора счета эскроу,

- индивидуальные условия договора счета эскроу по форме проекта Индивидуальных условий договора счета эскроу, опубликованного на сайте Банка.

Индивидуальные условия договора счета эскроу, заключаемого с депонентом-физическим лицом и/или депонентом-корпоративным клиентом, направляемые в Банк, должны быть заполнены, подписаны уполномоченным лицом Застройщика, содержать печать Застройщика, и направляются в Банк в виде сканкопии.

3.2.2. После государственной регистрации договора участия в долевом строительстве Застройщик направляет в Банк копию договора участия в долевом строительстве с отметками о регистрации в органе, осуществляющем регистрацию прав/

3.2.3. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего договора на специальный счет эскроу, открываемый в Банке ПАО Сбербанк (Эскроу-агент), для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (Депонента) в целях их перечисления Застройщику при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004г. №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 Застройщиком, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

3.2.3.1 **Эскроу-агент:** Банк Публичное акционерное общество " Сбербанк России" (ПАО Сбербанк)

Генеральная лицензия на осуществление банковских операций № 1481 от 11 августа 2015 г.,

Место нахождения: Российская Федерация, город Москва

Адрес: 117997, город Москва, ул. Вавилова, д.19

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

ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195, КПП 773601001, ОКПО 00032537.

Корреспондентский счет № 30101810500000000653 в Северо-Западном ГУ Банка России,

БИК 044030653

Телефон: 8-800-200-86-03

**Депонент:** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ .

**Бенефициар/Застройщик:** Общество с ограниченной ответственностью «Сервис- отель».

**Депонируемая сумма:** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей.

Банковский счет Бенефициара (Застройщика): р/с №

Срок условного депонирования: до «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г., но не более шести месяцев после срока ввода в эксплуатацию Объекта долевого строительства.

Срок перечисления Депонентом суммы депонирования: в течение \_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего договора.

Обязанность Участника долевого строительства по уплате цены договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в Банке счет эскроу.

**Участник обязан осуществлять все платежи по настоящему Договору только путем внесения денежных средств на счет эскроу, открытый у Эскроу-Агента после государственной регистрации настоящего Договора в соответствии с пунктом 3.2. Договора.**

**В наименовании платежа обязательно должна быть указана ссылка на настоящий Договор.**

3.3. Стороны отказываются от начисления процентов по денежным обязательствам, возникшим из Договора, согласно ст. 317.1 Гражданского кодекса РФ.

3.4. Цена Договора подлежит изменению в порядке, установленном настоящим Договором, после получения Застройщиком Технической документации в отношении многофункционального здания по правилам, установленным законодательством Российской Федерации.

3.4.1. Если в результате окончательного определения (по результатам обмеров БТИ) Общая приведенная площадь Помещения:

**А)** В случае, если фактическая площадь объекта долевого строительства по результатам обмеров органами технической инвентаризации окажется больше заявленной, но не более чем на 5% приведенной площади указанной в п. 1.1 Договора, Застройщик письменно уведомляет Участника о необходимости произвести перерасчет цены договора.

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

**Б)** В случае, если фактическая площадь объекта долевого строительства по результатам обмеров органами технической инвентаризации окажется меньше, но не более чем на 5% приведенной площади указанной в п. 1.1, Застройщик возвращает Участнику стоимость разницы в метраже.

Датой исполнения обязательства Застройщика по абз.1 настоящего пункта договора, является дата списания денежных средств с расчетного счета Застройщика.

3.4.2. Сумма, подлежащая доплате или возврату, рассчитывается следующим образом:

Разница в площади между фактической площадью Объекта, установленной по данным Технической документации многофункционального здания и общей приведенной площадью Объекта, указанной в п. 1.1 Договора, умножается на стоимость 1 кв.м., указанную в п. 3.1. настоящего договора.

3.5. Стороны согласовали, что затраты по государственной регистрации настоящего Договора и дополнительных соглашений к нему Застройщик и Участник долевого строительства несут в порядке и размере, установленных действующим законодательством Российской Федерации.

3.6. Исходя из того, что площадь Помещенияокончательно может быть установлена лишь после окончания строительства Многофункционального здания,ни одна из Сторон не вправе начислять на суммы переплаты, связанной с изменением площади Помещения по результатам обмеров, проценты в порядке статьи 395 Гражданского кодекса Российской Федерации и требовать их уплаты.

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

**4. Передача Помещения и государственная регистрация Участником долевого строительства права собственности**

4.1. Застройщик обязуется произвести приспособление (реконструкцию) (выполнить строительно-монтажные работы) и ввести многофункциональное здание в эксплуатацию не позднее **IV квартала 2022 года.** После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многофункционального здания, выдачи органом технической инвентаризации технического плана на многофункциональное здание, Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства 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 обязан принять Помещение и долю в праве собственности на общее имущество многофункционального здания по Акту приема-передачи в собственность. Срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства – **31 декабря 2022 года.;**

Застройщик вправе досрочно (ранее предусмотренного настоящим пунктом срока) исполнить свои обязательства по вводу многофункционального здания в эксплуатацию (получения разрешения на ввод многофункционального здания в эксплуатацию) и передаче Помещения Участнику долевого строительства.

4.2. Условием, при котором Стороны приступают к приемке-передаче Помещения, является получение Застройщиком документов, указанных в пункте 4.1. настоящего Договора.

4.3. При наличии условий, предусмотренных пунктом 4.2. настоящего Договора, Застройщик не позднее, чем за месяц до наступления установленного договором срока передачи объекта долевого строительства, направляет уведомление о готовности Застройщика к передаче Участнику долевого строительства Помещения и доли в праве собственности на общее имущество многофункционального здания (далее – Уведомление о готовности).

Уведомление о готовности направляется заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении, либо вручается Участнику долевого строительства лично под расписку. В данном уведомлении Участник долевого строительства должен быть обязательно предупрежден о том, что в случае уклонения или отказа Участника долевого строительства от принятия Помещения, Застройщик по истечении 2 (двух) месяцев со дня, установленного настоящим Договором срока для приемки Помещения, вправе подписать в одностороннем порядке Акт приема-передачи Помещения, по которому будет признаваться, что Застройщик полностью исполнил свое обязательство по передаче Помещения Участнику долевого строительства.

4.4. Участник долевого строительства, не позднее 14 (Четырнадцати) календарных дней с даты получения Уведомления о готовности многофункционального здания обязан, 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 Помещение у Застройщика, путем подписания Акта приема-передачи.

В случае, если многофункциональное здание приспособлено (реконструировано) Застройщиком с отступлениями от условий договора, приведшими к ухудшению качества Помещения, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика:

-безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;

-соразмерного уменьшения цены договора;

-возмещения своих расходов на устранение недостатков.

Обнаруженные при приемке-передаче Помещения несоответствия его качественного состояния условиям пункта 5.1. настоящего Договора Стороны оформляют двусторонним Актом и указывают сроки их устранения Застройщиком. При этом предусмотренные п.1.2. изменения не являются изменением качества Помещения.

В таком случае Акт приема-передачи Помещения подписывается Сторонами после устранения обнаруженных недостатков.

4.5. Застройщик обеспечивает многофункциональное здание коммунальными услугами до момента его передачи Товариществу собственников недвижимости (далее - ТСН) или иной управляющей организации.

4.6. Риск случайной гибели и/или повреждения Помещения и доли в праве собственности на общее имущество многофункционального здания переходит на Участника долевого строительства с момента подписания Сторонами Акта приемки-передачи.

В случае если Участник долевого строительства уклоняется или отказывается принять Помещение, при этоv был надлежащим образом предупрежден о последствиях такого уклонения (отказа), и истек срок, указанный в абзаце 2 пункта 4.3 настоящего Договора, то Застройщик вправе подписать в одностороннем порядке Акт приема-передачи Помещения, при этом риск случайной гибели Помещения признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего Акта приема-передачи Помещения. С момента составления Застройщиком одностороннего акта приема-передачи, а также в случае, если Участник долевого строительства не приступил к принятию Помещения и не представил мотивированный отказ от принятия в указанный срок, Застройщик не несет ответственности за просрочку передачи Помещения и бремени содержания Помещения.

4.7. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами Акта приема-передачи в собственность, а в случае необоснованного уклонения (отказа) Участника долевого строительства от его подписания – с момента, установленного абзацем 2 п. 4.3 настоящего договора. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с договором (раздел 3 настоящего договора) и подписания сторонами Акта приема-передачи в собственность.

**5. Качество Помещения и гарантийный срок**

5.1. Качественные характеристики отделки Помещения:

Квартиры проектируются свободной планировки без внутренних перегородок, исключением являются перегородки санузлов. Данные перегородки выполняются из силикатного кирпича толщиной 120мм.Отметка чистого пола в квартирах на 100 мм выше отметки железо-бетонного перекрытия (80 мм – звукоизоляционные материалы и высокопрочная выравнивающая стяжка; 20 мм – оставляется под «чистые» полы).

Потолки без отделки (зачищенный бетон).

Окна алюминиевые профильной системы «SCHUCO» . Подоконные доски не устанавливаются, отливы устанавливаются в цветовой гамме согласованной комитетом по охране памятников. Наружные и внутренние стены квартиры без отделки.

Входные двери 2100х1000 стальные, цвет и фактура определяется дизайном мест общего пользования.

МЕСТА ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ

На первом этаже располагается парадный вход в жилой дом. Отделка выполняется по отдельно разработанному дизайн проекту. Толщина чистого пола в помещениях на 100 мм выше отметки бетона. Отделка полов из керамогранита или искусственного камня. Стены - покраска по штукатурке. Потолок подвесной. В зоне парадного входа помещения под колясочную, зону отдыха, службу эксплуатации, переговорную в соответствии с дизайн проектом.

Толщина чистого пола на лестничных площадках и лифтовых холлах на 100 мм выше отметки бетона. Отделка лестничных клеток и навигация выполняется в соответствии с дизайн проектом.

Шахты лифтов монолитные железобетонные.

Ширина лестничных маршей в чистоте 1200 мм.

НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ

Первый этаж представляет собой нарезанные согласно предпроектной проработки помещения общественного назначения. Данные помещения выполняются в свободной планировке по 120-150 кв.м. без отделки. В помещениях предусматривается 2 точки для подключения ГВС, ХВС и канализации.

Витражи и окна алюминиевые с двухкамерными стеклопакетами, подоконные доски не устанавливаются.

Входные двери со стороны Верхне-Волжской набережной и Музейного переулка алюминиевые профильной системы «SCHUCO» .

5.2. Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства составляет пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, участнику долевого строительства. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства

5.3. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику предусмотренные договором требования в связи с ненадлежащим качеством Помещения при условии, если оно выявлено в течение гарантийного срока.

5.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Помещения, обнаруженные в пределах гарантийного срока, которые произошли вследствие нормального износа Помещения или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, в том числе инструкции по эксплуатации Помещения, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, либо вследствие ненадлежащего его ремонта, переустройства (переоборудования) или перепланировки, проведенными самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

**6. Ответственность сторон**

6.1. В случае необоснованного уклонения Участника долевого строительства от оплаты разницы между оплаченной ценой договора и ценой, уточненной в соответствии с разделом 3 настоящего договора, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки, если меньший размер неустойки не установлен письменным соглашением сторон, составленным после заключения настоящего договора, либо действующим законодательством.

6.2. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику долевого строительства объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если Участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику долевого строительства объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения застройщиком своих обязательств по настоящему договору.

В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

6.3. С момента передачи Застройщиком приспособленного (реконструированного) многофункционального здания ТСН (либо иной управляющей организации) Застройщик не несет ответственность перед Участником долевого строительства за качество обслуживания (эксплуатации) дома, в том числе по обеспечению дома коммунальными услугами; с этого момента оплата услуг по эксплуатации и претензии по качеству оказанных услуг принимаются непосредственно ТСН (либо иной управляющей организацией).

6.4.Взыскание неустойки, предусмотренной настоящим разделом Договора, является правом, а не обязанностью Сторон.

6.5. В случае, когда одна из Сторон настоящего Договора уклоняется от выполнения обязательств по настоящему Договору, другая Сторона имеет право обратиться в суд с требованием о понуждении к исполнению обязательств и/или о расторжении Договора и/или о возмещении убытков.

**7.Освобождение от ответственности (ФОРС-МАЖОР)**

7.1. 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.

7.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора отнесли следующее: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору, препятствующие нормальным условиям деятельности; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; забастовки, организованные в установленном законом порядке, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон. Критерии обстоятельств непреодолимой силы определяются в соответствии с требованиями Федерального конституционного закона № 3-ФКЗ «О чрезвычайном положении» и иными нормативно-правовыми актами.

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

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

**8. Прочие условия**

8.1. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору, за исключением изменений, порядок и основание внесения которых описаны в пункте 3.4. настоящего Договора, действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны Сторонами или надлежащим образом уполномоченными представителями Сторон.

Недействительность какого-либо положения (условия) настоящего Договора не влечет за собой недействительность настоящего Договора (прочих его условий).

8.2.Все уведомления и сообщения Сторон должны направляться в письменной форме по адресам, указанным в разделе 9 (девять) настоящего Договора. Уведомления и сообщения считаются исполненными надлежащим образом, если они посланы по адресу, указанному в разделе 9 (девять) настоящего Договора по почте заказным письмом и с уведомлением о вручении, либо вручено Стороне настоящего Договора лично под расписку.

8.3. В случае возникновения разногласий (претензий, споров, требований) по настоящему Договору Стороны вправе принять меры по их урегулированию путем переговоров. Защита прав Участника долевого строительства осуществляется судом в соответствии с действующим законодательством РФ.

8.4. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

Действие настоящего договора прекращается с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта и уплаты Участником долевого строительства предусмотренных настоящим договором денежных средств в полном объеме. Обязательства, принятые на себя Сторонами в период действия настоящего договора, а также длящиеся обязательства, которые подлежат исполнению в течение установленного действующим законодательством и/или настоящим договором срока должны быть исполнены и при прекращении действия настоящего договора.

Действия, направленные на государственную регистрацию настоящего договора, любых изменений и дополнений к нему, всех договоров об уступке прав требований по нему, а также права собственности Участника долевого строительства на Помещение, не входят в обязанности Застройщика по настоящему договору и в цену настоящего договора.

8.5. Настоящий договор может быть расторгнут по основаниям и в порядке, предусмотренном законодательством РФ.

Прекращение настоящего Договора не освобождает Стороны от обязанности возмещения убытков и иной ответственности, установленной настоящим Договором и действующим законодательством РФ.

8.6. С момента подписания настоящего Договора все предшествующие переговоры, соглашения и переписка Сторон, противоречащие условиям настоящего Договора, утрачивают силу и не могут использоваться Сторонами в качестве доказательства в случае спора и для толкования текста настоящего Договора.

8.7.Во всем, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

8.8. Все указанные в тексте настоящего Договора приложения являются его неотъемлемой частью.

8.9. В случае расторжения настоящего Договора по соглашению сторон, Застройщик обязуется вернуть Участнику долевого строительства сумму, уплаченную им по настоящему договору в течении 30 (тридцати) календарных дней после заключения соглашения о расторжении.

В случае расторжения Участником долевого строительства настоящего Договора по основаниям, предусмотренным частями 1 и 1.1 статьи 9 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г., а также в иных установленных федеральным законом или Договором случаях, денежные средства со Счета эскроу, подлежат возврату Участнику долевого строительства, путем их перечисления Эскроу-агентом на счет Участника долевого строительства № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, открытого в Банке Кредиторе. При заключении Договора Счета эскроу Участник долевого строительства обязан указать в Договоре Счета эскроу указанный номер счета, в качестве счета на который осуществляется возврат денежных средств.

8.10. Подпись Участника долевого строительства или лица, действующего от его имени, в настоящем договоре подтверждает согласие на обработку Застройщиком персональных данных Участника долевого строительства (фамилия, имя, отчество, дата и место рождения, пол, место работы и должность, почтовый адрес, паспортные данные, семейное, социальное и имущественное положение, номер телефона, адрес электронной почты, а также любая иная информация, относящаяся к личности Участника долевого строительства, доступная либо известная в любой конкретный момент времени Застройщику). Под обработкой персональных данных понимаются действия (операции) с персональными данными, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передача третьим лицам, включая организации, оказывающие Застройщику риэлторские услуги, Банк), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных.

Согласие на обработку персональных данных действует до полного исполнения сторонами своих обязательств по настоящему договору и может быть отозвано посредством направления соответствующего письменного заявления в адрес Застройщика. Отзыв согласия на обработку персональных данных может быть осуществлен не ранее 5 (пяти) лет со дня получения Застройщиком в установленном законодательством порядке разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию.

Застройщик имеет право на предоставление третьим лицам информации, содержащей персональные данные Участника долевого строительства без его согласия в целях исполнения требований действующего законодательства РФ.

8.11. Условия привлечения денежных средств участника долевого строительства по настоящему договору: размещение денежных средств участника долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном ст. 15.4 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г.

8.12. Участник гарантирует Застройщику, что он:

Не лишен и не ограничен в дееспособности, не страдает заболеваниями, препятствующими осознать суть подписываемого Договора и обстоятельств его заключения, не находится в состоянии, когда он не способен понимать значение своих действий или руководствоваться ими, а также то, что отсутствуют обстоятельства, вынуждающие его заключить данный Договор на крайне невыгодных для себя условиях и настоящий Договор не является для него кабальной сделкой.

Не имеет каких-либо причин, препятствующих надлежащему выполнению настоящего Договора.

Участник подтверждает, что:

До подписания настоящего Договора получил от Застройщика всю необходимую, полную, достоверную и удовлетворяющую Участника информацию, включая, но не ограничиваясь:

о наименовании, адресе нахождения и режиме работы Застройщика;

о полномочности Застройщика, а также полномочиях руководящих лиц;

об условиях привлечения денежных средств Участника долевого строительства по Договору;

о полном объеме своих прав и обязанностей по Договору;

о правовых основаниях, сроках и условиях строительства жилого дома;

о возникновении имущественных прав на объект долевого строительства в соответствии с настоящим Договором;

о моменте возникновения права собственности Участника на объект долевого строительства.

Все положения настоящего Договора Участнику разъяснены и поняты им полностью; возражений не имеется.

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

8.14. Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, и один экземпляр для уполномоченного органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

8.15. Приложения: Приложение № 1

1 лист – План Объекта долевого строительства ( квартиры)

2 лист - Месторасположение Объекта долевого строительства на \_\_-ом этаже

3 лист - Технические характеристики Объекта долевого строительства Многофункционального здания

**9. Юридические адреса и реквизиты сторон.**

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик:**  **ООО "Сервис-отель"**  Юридический адрес: 603000, Нижегородская область,  г. Нижний Новгород, Верхне-Волжская наб.,2б,  Фактический адрес: 603000, Нижегородская область,  г. Нижний Новгород, Верхне-Волжская наб.,2б  ИНН 5260367024/КПП 526001001  ОГРН 1135260013305  Р/ счет: 40702810342000027191  Банк: ВОЛГО-ВЯТСКИЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК  БИК: 042202603  Корр. счет: 30101810900000000603  Адрес электронной почты:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Контактный телефон:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ А.А.Карпов  М.П. | **Участник долевого строительства**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, гражданин (ка) РФ, пол:\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_\_\_\_года рождения,  место рождения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,  паспорт серии \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года,  код подразделения \_\_\_\_\_,  СНИЛС:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,  Адрес регистрации по месту жительства : \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,  Фактический адрес места жительства (пребывания): \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.  Контактный телефон: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Дополнительный контактный телефон: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  *(указывается по желанию Участника иные контактные лица для связи)*  Адрес электронной почты: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /  *подпись ФИО* |

**Приложение № 1**

**к Договору участия в долевом строительстве**

**№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от «\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ года**

**ПЛАН ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (КВАРТИРЫ)**

**Застройщик:**

**Директор**

**ООО "Сервис-отель" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/А.А.Карпов/**

**Участник долевого строительства \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /**

**Приложение № 1 (лист 2)**

**к Договору участия в долевом строительстве**

**№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от «\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ года**

**Месторасположение Объекта долевого строительства на \_\_-ом этаже**

**Многофункционального здания**

**Застройщик:**

**Директор**

**ООО "Сервис-отель" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/А.А.Карпов/**

**Участник долевого строительства \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /**

**Приложение № 1 (лист 3)**

**к Договору участия в долевом**

**строительстве**

**№ \_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_ г.**

**Технические характеристики Объекта долевого строительства:**

* **Стены:**

**- наружные стены – керамический, полнотелый кирпич**

**• Перекрытие: монолитная железо-бетонная плита**

**• Полы: высококачественная стяжка**

**• Двери: стальные двери в соответствии с дизайн-проектом мест общего пользования**

* **Окна из алюминиевого профиля с 2-х камерным энерго-эффективным стеклопакетом**
* **Водоотведение: центральное**
* **Водоснабжение (холодное и горячее): ХВС – центральное; ГВС –тепловой пункт здания**
* **Отопление: центральное через тепловой пункт здания**
* **Санитарно–технические приборы: отсутствуют**
  + **Индивидуальные приборы учёта: электроэнергия, отопление, ГВС, ХВС**
  + **Вентиляция: обще-обменная**
  + **Электроснабжение: общее**
  + **Телефонизация: точка ввода Ростелеком**
  + **Радиофикация: точка ввода Ростелеком**
  + **Телевидение: точка ввода Ростелеком**
  + **Оптический ввод: точка ввода Ростелеком**

**Застройщик:**

**Директор ООО "Сервис-отель" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/А.А.Карпов/**

**Участник долевого строительства \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /**