

**ДОГОВОР № \_\_\_\_**  
**о долевом участии в строительстве жилого дома**

город Нижний Новгород

«\_\_» \_\_\_\_\_ года

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Подкова»**, в лице **Курицына Александра Павловича**, действующего на основании доверенности № AF66CCD9-33A9-484D-B157-3DE28C5547C7, удостоверенной Хвостовой Галиной Ивановной временно исполняющей обязанности нотариуса города областного значения Нижнего Новгорода Веселовой Любови Александровны 14 февраля 2024 года по реестру № 52/309-н/52-2024-4-100, именуемое в дальнейшем **«ЗАСТРОЙЩИК»**, с одной стороны, и

**г.р.** \_\_\_\_\_ «\_\_» \_\_\_\_\_ года рождения, место рождения \_\_\_\_\_, паспорт гражданина РФ \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_, дата выдачи \_\_\_\_\_ г., код подразделения \_\_\_\_\_, зарегистрирован по адресу: \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем **«ДОЛЬЩИК»**, с другой стороны, вместе именуемые **«Стороны»**, заключили настоящий договор (далее – **«Договор»**) о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.**

1.1. Предметом настоящего Договора является участие сторон в строительстве Многоквартирного жилого дома с подвалом, встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения и эксплуатируемой кровлей (1-ая очередь строительства, 2-ой пусковой комплекс) № 1 (на основном чертеже), в застройке территории по ул. Ванеева в Советском районе города Нижнего Новгорода. **Адрес объекта:** Нижегородская область, городской округ город Нижний Новгород, г. Нижний Новгород, улица Ванеева, кадастровый номер земельного участка 52:18:0070076:5112 (далее – Жилой дом).

1.2. **ЗАСТРОЙЩИК** обязуется в предусмотренный Договором срок построить Жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения с привлечением подрядных организаций без выполнения строительно-монтажных работ силами **ЗАСТРОЙЩИКА**, и обязуется передать **ДОЛЬЩИКУ** после получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию, указанный в п.

1.3 настоящего Договора объект долевого строительства, а **ДОЛЬЩИК** обязуется принять долевое участие в строительстве указанного Жилого дома, оплатить определенную настоящим договором цену и в сроки, установленные настоящим Договором, принять объект долевого строительства по акту приема-передачи.

Строительство осуществляется на земельном участке с кадастровым номером 52:18:0070076:5112. Право собственности на данный земельный участок принадлежит **ЗАСТРОЙЩИКУ** на основании: Постановления от 23.08.2022 № 4306, выдавший орган : Администрация города Нижнего Новгорода, дата регистрации права собственности : 26.08.2022г., зарегистрировано за №52:18:0070076:5112-52/163/2022-3. На момент подписания настоящего Договора **ДОЛЬЩИК** уведомлен о том, что земельный участок с кадастровым номером 52:18:0070076:5112, расположенный по адресу: Российская Федерация, Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, в границах улиц Бориса Панина, Ванеева находится в залоге у ПАО Сбербанк (Кредитор) по заключенному с ООО «СЗ «Подкова» (Заемщик) кредитному договору (Финансирование затрат по строительству **Многоквартирного жилого дома с подвалом, встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения и эксплуатируемой кровлей (1-ая очередь строительства, 2-ой пусковой комплекс) № 1 (на основном чертеже), в застройке территории по ул. Ванеева в Советском районе города Нижнего Новгорода** с применением расчетов по открываемому Кредитором по поручению (заявлению) Заемщика отзывному покрытому документарному аккредитиву на оплату работ и производимых затрат по договору Генерального строительного подряда, заключенному между Заемщиком и ООО «ЖилСтройИндустрия-НН»).

**Строительство осуществляется на основании:**

- разрешение на строительство № 52-18-06/07/1135-2023, выдано 27.11.2023г. Министерством строительства Нижегородской области.

Проектная декларация опубликована на сайте – наш.дом.рф.

1.3. ЗАСТРОЙЩИК принимает, а ДОЛЬЩИК вступает в долевое участие по строительству Многоквартирного жилого дома с подвалом, встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения и эксплуатируемой кровлей (1-ая очередь строительства, 2-ой пусковой комплекс) № 1 (на основном чертеже), в застройке территории по ул. Ванеева в Советском районе города Нижнего Новгорода.

**Адрес объекта:** Нижегородская область, городской округ город Нижний Новгород, г. Нижний Новгород, улица Ванеева, кадастровый номер земельного участка 52:18:0070076:5112 (далее – Жилой дом), с целью получения Квартиры - объект долевого строительства, а также соответствующей доли в праве собственности на общее имущество указанного Жилого дома, подлежащей передаче ДОЛЬЩИКУ после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома. Основные характеристики Жилого дома, подлежащие определению в Договоре в соответствии с Федеральным законом №214-ФЗ:

Наименование характеристики	Описание характеристики
Вид	Многоквартирный дом
Назначение	Жилое
Минимальное количество этажей	11
Максимальное количество этажей	18
Общая площадь здания	15 403,25 кв.м.
Материал наружных стен и каркаса объекта	С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)
Материал поэтажных перекрытий	Перекрытия - монолитные железобетонные.
Класс энергоэффективности	«А+»
Класс сейсмостойкости	5 баллов

Объектом долевого строительства по данному Договору является жилое помещение в Жилом доме, в котором ЗАСТРОЙЩИКОМ реализована необходимая обеспеченность всеми коммуникациями, предусмотренными проектной документацией (далее – Квартира), и доля в праве собственности на общее имущество Жилого дома, подлежащие передаче ДОЛЬЩИКУ после получения ЗАСТРОЙЩИКОМ разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

У ДОЛЬЩИКА при возникновении права собственности на Квартиру одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Жилом доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Квартиру. Государственная регистрация возникновения права собственности на Квартиру одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество Жилого дома.

Квартира отвечает следующим требованиям:

Наименование характеристики	Описание характеристики
№ квартиры (строительный)	
Оси	
Общая проектная площадь, кв.м (без учета лоджии, балконов)	
Жилая проектная площадь, кв.м	
Этаж	
Подъезд	

Количество комнат	
Площадь комнаты 1, кв. м	
Площадь комнаты 2, кв. м	
Площадь кухни, кв. м	
Площадь помещения вспомогательного назначения, кв. м прихожая	
Площадь помещения вспомогательного назначения, кв. м санузел 1	
Площадь помещения вспомогательного назначения, кв. м санузел 2	
Площадь балкона/лоджии, кв. м	
Общая проектная площадь, включая помещения вспомогательного назначения (лоджии – без понижающего коэффициента), кв.м	
Общая проектная площадь, включая помещения вспомогательного назначения (лоджии- с коэффициентом 0,5), кв.м	

Номер Квартиры и ее площадь уточняются в десятидневный срок после получения технического плана Жилого дома. Общая проектная площадь Квартиры, указанная в Таблице настоящего пункта, является ориентировочной. Окончательная общая площадь Квартиры, включая площади помещений вспомогательного назначения с коэффициентом 0,5 будет определена Сторонами после ввода Дома в эксплуатацию по результатам обмеров Квартиры кадастровым инженером при выполнении кадастровой деятельности (далее Фактическая площадь Квартиры). Расположение и планировка Квартиры отражены на плане, который прилагается к настоящему Договору и является его неотъемлемой частью (Приложения № 1 к настоящему Договору).

Квартира передается в следующем состоянии:

- высота потолков 2,70 м.;
- потолки – без отделки;
- окна – профиль ПВХ с двухкамерным стеклопакетом; остекление лоджий – профиль ПВХ с одинарным остеклением;
- стены – газосиликатные блоки, пазогребневые плиты, красный керамический кирпич;
- пол – выравнивающая цементно-песчаная стяжка, гидроизоляция (с/у);
- канализация – смонтированы стояки для подключения сантехнических приборов, без поквартирной разводки трубопроводов;
- холодное и горячее водоснабжение – на коллекторах предусмотрена установка фильтра, обратного клапана, счетчика учета холодной и горячей воды;
- отопительная система – выполнена разводка труб и установлены приборы отопления;
- электрическая система – выполнен ввод в квартиру, установлен электрический счетчик в поэтажных щитах, разводка электрики по квартире не предусмотрена;
- двери – установлена металлическая входная дверь с замком, внутренние межкомнатные двери не устанавливаются;
- радиоточка - радиоточка с установкой розетки в квартире
- телевидение – самостоятельное подключение к кабельной распределительной сети от этажных щитов;
- без установки сантехнических приборов;
- отделка помещений (штукатурка газосиликатных и кирпичных стен).

1.4. Фактическая площадь Квартиры и площади помещений вспомогательного назначения

(лоджий, балконов) указанных в п.1.3 настоящего Договора производится в акте приема- передачи Квартиры на основании данных обмеров объекта долевого строительства кадастровым инженером.

Настоящим Стороны договорились, что расхождение между фактической площадью объекта долевого строительства по данным обмеров кадастрового инженера и общей проектной площадью, указанной в п. 1.3 настоящего договора, в пределах 3% (Трех процентов) в большую или меньшую сторону является допустимым и не может рассматриваться в качестве нарушения о характеристиках и качестве объекта долевого строительства, а также в качестве основания для пересмотра Цены Договора.

В случае если фактическая площадь Квартиры станет отличной от общей проектной площади, Цена договора определяется Сторонами расчетным путем в соответствии с пунктами 1.4.1. и 1.4.2. Договора без необходимости дополнительного согласования Сторонами и составления дополнительного соглашения к Договору (поскольку изменением условий Договора не является).

В случае если согласно результатам кадастровой деятельности кадастрового инженера , фактическая общая площадь Квартиры ( включая помещения вспомогательного назначения (лоджии- с коэффициентом 0,5), изменится относительно проектной площади Квартиры (включая помещения вспомогательного назначения (лоджии- с коэффициентом 0,5) более чем на 3 % в большую или меньшую сторону, то Цена договора признается измененной в связи с изменением общей площади Квартиры и определяется в порядке предусмотренном п.1.4.1. и п.1.4.2. Договора.

1.4.1. Если в результате окончательного определения площади Квартиры фактическая общая площадь Квартиры окажется больше проектной, указанной в таблице п.1.3. настоящего договора, то Цена договора увеличивается на стоимость квадратных метров, превышающих 3%. (далее «Излишки площади»). ДОЛЬЩИК обязан оплатить излишки площади по цене, равной произведению стоимости одного квадратного метра проектной площади, указанной в п.1.3. настоящего договора на величину излишков. Стоимость одного квадратного метра определяется путем деления цены договора на Общую проектную площадь, включая помещения вспомогательного назначения (лоджии- с коэффициентом 0,5).

Оплата производится ДОЛЬЩИКОМ в течение 10 рабочих дней с момента получения от Застройщика соответствующего уведомления, содержащего сведения о фактической площади Квартиры и счета на оплату, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика. Указанные уведомления и счет на оплату направляются Застройщиком по адресу для корреспонденции ДОЛЬЩИКА, указанному в настоящем Договоре, либо вручаются ДОЛЬЩИКУ под расписку.

1.4.2. Если в результате окончательного определения площади Квартиры фактическая общая площадь Квартиры окажется меньше проектной, указанной в таблице п.1.3. настоящего договора, то Цена договора уменьшается на стоимость квадратных метров, превышающих 3%. Застройщик обязан вернуть ДОЛЬЩИКУ в безналичной форме часть ранее уплаченных им денежных средств, в размере суммы, определенной путем перемножения стоимости одного квадратного метра проектной площади, указанной в п.1.3. настоящего договора на величину разницы в метраже, превышающий 3%. Стоимость одного квадратного метра определяется путем деления цены договора на Общую проектную площадь, включая помещения вспомогательного назначения (лоджии- с коэффициентом 0,5).

Оплата производится Застройщиком в течение 10 рабочих дней с момента получения от ДОЛЬЩИКА соответствующего заявления, содержащего сведения о расчетном счете ДОЛЬЩИКА.

1.5. Квартира и доля в праве собственности на общее имущество Жилого дома и инженерного оборудования является единственным и окончательным результатом денежных вложений ДОЛЬЩИКА.

## **2. ПРАВА, ОБЯЗАННОСТИ И ГАРАНТИИ СТОРОН**

### **2.1. ЗАСТРОЙЩИК обязан:**

2.1.1. Осуществлять строительство Жилого дома в соответствии с СП, СНиП, проектной и нормативной документацией.

2.1.2. Передать ДОЛЬЩИКУ в срок не позднее **31 января 2026 года** указанную в п. 1.3.

настоящего Договора Квартиру. В этих целях ЗАСТРОЙЩИК в установленные законом сроки письменно уведомляет ДОЛЬЩИКА о завершении строительства Жилого дома и готовности объекта долевого строительства (Квартиры) к передаче путем направления ДОЛЬЩИКУ сообщения заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении или вручения сообщения ДОЛЬЩИКУ под расписку.

Передача ЗАСТРОЙЩИКОМ готового объекта долевого строительства ДОЛЬЩИКУ оформляется актом приема-передачи Квартиры. ЗАСТРОЙЩИК вправе досрочно передать Квартиру ДОЛЬЩИКУ в случае, если ЗАСТРОЙЩИК закончит строительство Жилого дома досрочно.

2.1.3. Принять от ДОЛЬЩИКА денежные средства, перечисляемые на счет эскроу в порядке, предусмотренном в п.3.5. настоящего Договора.

2.1.4. ЗАСТРОЙЩИК вправе внести в строящийся Жилой дом и (или) Квартиру незначительные архитектурные, структурные изменения, а также заменить строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы или оборудование, при условии, что по завершении строительства Жилой дом в целом и Квартира в частности будут отвечать требованиям СНиП и проектной документации.

2.1.5. Гарантийный срок на указанный в п. 1.3. договора объект долевого строительства составляет 5 лет со дня передачи объекта долевого строительства по акту приема-передачи при условии соблюдения ДОЛЬЩИКОМ правил и норм эксплуатации Объекта долевого строительства.

2.1.6 Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого ДОЛЬЩИКУ объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта на жилое/нежилое помещение в Жилом доме.

2.1.7. ЗАСТРОЙЩИК не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

2.1.8. ЗАСТРОЙЩИК гарантирует, что ДОЛЬЩИК является единственным обладателем права требования передачи указанной в 1.3. настоящего Договора Квартиры.

2.1.9. ЗАСТРОЙЩИК обязуется обеспечить своевременное предоставление в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области пакета документов, необходимого для государственной регистрации настоящего Договора в порядке, установленном действующим законодательством.

## **2.2. ДОЛЬЩИК обязан:**

2.2.1. Оплатить стоимость долевого участия в порядке и сроки, указанные в п. 3.5. настоящего Договора до ввода в эксплуатацию Жилого дома.

2.2.2. После получения ЗАСТРОЙЩИКОМ в установленном порядке, разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, приступить к принятию от ЗАСТРОЙЩИКА Квартиры, указанной в п.1.3. настоящего Договора, во владение и пользование по акту приема-передачи Квартиры, в течение 7 рабочих дней со дня получения надлежащего уведомления от ЗАСТРОЙЩИКА о готовности жилого помещения (Квартиры) к передаче, в том числе, если ЗАСТРОЙЩИК

воспользовался правом досрочной передачи объекта долевого строительства, предусмотренным п.2.1.2 настоящего Договора.

2.2.2.1. В случае уклонения ДОЛЬЩИКА от приема Квартиры по акту приема-передачи или при отказе ДОЛЬЩИКА от принятия объекта долевого строительства (за исключением случая несоответствия объекта долевого строительства условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации, градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям), ЗАСТРОЙЩИК имеет право по истечении двух месяцев по окончании срока, предусмотренного п.2.2.2. Договора для передачи объекта долевого строительства ДОЛЬЩИКУ, но не ранее срока, указанного в п.2.1.2. настоящего Договора, составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства.

При этом, риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к ДОЛЬЩИКУ со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

2.2.3. С момента принятия Квартиры во владение и пользование по акту приема-передачи или на основании п.2.2.2.1. ДОЛЬЩИК получает фактический доступ в Квартиру. С момента приемки ДОЛЬЩИКОМ Квартиры по акту приема-передачи или составления ЗАСТРОЙЩИКОМ одностороннего акта о передаче Квартиры на основании п.2.2.2.1. настоящего Договора, ДОЛЬЩИК обязуется осуществлять за свой счет эксплуатацию Квартиры, нести бремя коммунальных платежей, а также принимать соразмерное участие в техническом обслуживании и ремонте всего Жилого дома, независимо от наличия или отсутствия у ДОЛЬЩИКА зарегистрированного права собственности на Квартиру.

С момента подписания Сторонами акта приема-передачи Квартиры или составления ЗАСТРОЙЩИКОМ одностороннего акта о передаче Квартиры на основании п.2.2.2.1. настоящего Договора, ДОЛЬЩИК несет все имущественные риски, связанные с гибелью и/или порчей имущества (Квартиры), общего имущества Жилого дома, а также риск причинения ущерба имуществу (квартирам/нежилым помещениям) других дольщиков, независимо от наличия или отсутствия у ДОЛЬЩИКА зарегистрированного права собственности на Квартиру.

2.2.4. С момента приемки Квартиры у ЗАСТРОЙЩИКА по акту приема-передачи или составления ЗАСТРОЙЩИКОМ одностороннего акта о передаче Квартиры на основании п.2.2.2.1. настоящего Договора, и в дальнейшем после регистрации права собственности на Квартиру производить в переданной Квартире какое-либо переустройство и перепланировку только в порядке, предусмотренном 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 ДОЛЬЩИКОМ предусмотренного действующим законодательством порядка проведения переустройства (перепланировки) жилого помещения он несет ответственность согласно ст.29 Жилищного кодекса РФ.

2.2.5. Право собственности на Квартиру возникает у ДОЛЬЩИКА с момента государственной регистрации указанного права в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области в установленном действующим законодательством РФ порядке. Регистрация права собственности ДОЛЬЩИКА на Квартиру, в том числе получение технической документации на Квартиру в органах Техинвентаризации и кадастрового учета, производится ДОЛЬЩИКОМ самостоятельно за его счет.

2.2.6. Уступка ДОЛЬЩИКОМ 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 РФ.

Уступка ДОЛЬЩИКОМ 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 уступки прав требований по договору, такая уступка совершается согласно требованиям действующего законодательства РФ.

Договор уступки прав требований по настоящему Договору подлежит государственной регистрации.

ДОЛЬЩИК извещен ЗАСТРОЙЩИКОМ о том, что в соответствии со статьей 382 Гражданского

кодекса РФ, если ЗАСТРОЙЩИК не будет уведомлен в письменной форме о переходе прав ДОЛЬЩИКА по настоящему Договору к другому лицу (новому дольщику), новый дольщик несет риск вызванных этим неблагоприятных для него последствий.

2.2.7. ДОЛЬЩИК имеет право отказаться в одностороннем порядке от исполнения настоящего договора по основаниям и в порядке, предусмотренных действующим законодательством РФ.

2.2.8. ДОЛЬЩИК обязуется незамедлительно уведомлять ЗАСТРОЙЩИКА об изменении паспортных данных, адреса места регистрации и (или) фактического места жительства, контактного телефона. Ответственность за нарушение данного обязательства и наступившие последствия лежат на ДОЛЬЩИКЕ.

2.2.9. В случае смерти гражданина - участника долевого строительства его права и обязанности по договору переходят к наследникам, если федеральным законом не предусмотрено иное. ЗАСТРОЙЩИК не вправе отказать таким наследникам во вступлении в договор.

2.2.10. Подпись ДОЛЬЩИКА или лица, действующего от его имени, в настоящем договоре подтверждает, что в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 №152-ФЗ «О персональных данных» ДОЛЬЩИК выражает свое конкретное, предметное, информированное, сознательное и однозначное согласие ЗАСТРОЙЩИКУ на обработку любым, предусмотренным действующим законодательством РФ способом, в том числе с использованием средств автоматизации, а также без использования средств автоматизации своих персональных данных, содержащихся в настоящем Договоре, а также содержащихся в переданных ДОЛЬЩИКОМ ЗАСТРОЙЩИКУ документах (фамилия, имя, отчество, дата и место рождения, паспортные данные, место жительства, гражданство, пол, СНИЛС, сведения о семейном положении, контактный телефон, адрес электронной почты, а также любая иная информация, относящаяся к личности ДОЛЬЩИКА, доступная либо известная в любой конкретный момент времени ЗАСТРОЙЩИКУ), в том числе на передачу третьим лицам, в целях, связанных с приобретением прав на недвижимое имущество, участием в долевом строительстве, государственной регистрации настоящего Договора, а также на передачу в управляющую компанию, с которой ЗАСТРОЙЩИКОМ будет заключен договор управления многоквартирным домом после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, а также для звонков по телефону и иных способов информирования ЗАСТРОЙЩИКОМ ДОЛЬЩИКА с целью реализации настоящего Договора.

Под обработкой персональных данных понимаются действия (операции) с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных.

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 третьим лицам, указанным в настоящем пункте Договора, а также на обработку этих персональных данных.

ЗАСТРОЙЩИК имеет право на предоставление третьим лицам информации, содержащей персональные данные ДОЛЬЩИКА без его согласия в целях исполнения требований действующего законодательства РФ.

Согласие на обработку персональных данных дается ДОЛЬЩИКОМ для целей заключения настоящего Договора и его дальнейшего исполнения, принятия решений или совершения иных действий, до полного исполнения сторонами своих обязательств по настоящему договору (в том числе предусмотренных в п.п. 2.1.5, 2.1.6. настоящего договора) и может быть отозвано посредством направления соответствующего письменного заявления в адрес ЗАСТРОЙЩИКА.

ДОЛЬЩИК подтверждает, что дает согласие на обработку своих персональных данных свободно, своей волей и в своем интересе.

После прекращения договорных обязательств персональные данные подлежат архивному хранению в пределах сроков и в объемах, установленных законодательством РФ, с последующим уничтожением.

Конфиденциальность персональных данных соблюдается строго в рамках исполнения требования законодательства РФ.

2.2.11. ДОЛЬЩИК обязан соблюдать Инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства и условия эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

### 3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ.

3.1. ДОЛЬЩИК производит финансирование строительства Жилого дома в размере его доли, которая представляет собой Квартиру и долю в праве общей собственности на общее имущество Жилого дома.

Размер денежных средств, подлежащих уплате ДОЛЬЩИКОМ для создания объекта долевого строительства (далее - Цена Договора) на момент подписания Договора составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей. Цена договора является фиксированной и не подлежит изменению. Цена договора включает в себя возмещение затрат на строительство Объекта и оплату стоимости услуг ЗАСТРОЙЩИКА, а также затраты ЗАСТРОЙЩИКА на оплату процентов по кредитам и займам, привлекаемым для строительства Объекта долевого строительства, а также на иные цели, предусмотренные ст.18 Федерального закона 214-ФЗ от 30.12.2004г.

3.1.1. Условия привлечения денежных средств ДОЛЬЩИКА – размещение денежных средств ДОЛЬЩИКА на счете эскроу.

3.2. В Цену Договора включена стоимость услуг ЗАСТРОЙЩИКА (НДС не облагается).

3.3. Цена настоящего Договора определена как сумма денежных средств на финансирование (возмещение) затрат по строительству Жилого дома (затраты на расселение, покупку земельного участка, проектирование, подготовку строительной площадки, строительные-монтажные работы, согласования, выполнение технических условий по технологическому присоединению, снятие обременений, реконструкции инженерных сетей, обеспечение Жилого дома инженерными системами и прочие затраты), а также на оплату услуг ЗАСТРОЙЩИКА и уплату банковских процентов и комиссий при предоставлении проектного финансирования. По окончании строительства, получения ЗАСТРОЙЩИКОМ разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию и передачи Объекта долевого строительства ДОЛЬЩИКУ по Акту приема-передачи в собственность, стоимость услуг ЗАСТРОЙЩИКА окончательно определяется как разница между Ценой настоящего Договора и затратами на создание Объекта долевого строительства.

3.4. Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему Договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: «**Оплата по Дог. № \_\_\_\_/2 о долевом участии в строительстве жилого дома от \_\_\_\_\_ г., НДС не облагается**».

3.5. Цена Договора подлежит оплате ДОЛЬЩИКОМ путем внесения денежных средств в рублях Российской Федерации в следующем порядке:

ДОЛЬЩИК обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора единовременным платежом в течение трёх рабочих дней после государственной регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области на специальный эскроу-счет, открываемый в ПАО Сбербанк(Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета ДОЛЬЩИКА (Депонента) в счет уплаты цены настоящего Договора, в целях их дальнейшего перечисления ЗАСТРОЙЩИКУ (Бенефициару) 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 Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

3.5.1. Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: Россия, 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19, адрес электронной почты: [Escrow\\_Sberbank@sberbank.ru](mailto:Escrow_Sberbank@sberbank.ru), номера телефонов: 900 – для



мобильных, 8 (800) 555-55-50 – для мобильных и городских) (далее – ПАО Сбербанк или «Эскроу агент»);

Депонент: \_\_\_\_\_

Бенефициар: ООО «СЗ «Подкова»

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

Срок перечисления Депонентом суммы депонирования: в течение 3 (Трех) рабочих дней после государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области;

Срок условного депонирования денежных средств - не может превышать более чем на шесть месяцев срока ввода в эксплуатацию многоквартирного жилого дома, указанного в проектной декларации.

Основанием перечисления ЗАСТРОЙЩИКУ (бенефициару) депонированной суммы является:

- разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

Расчеты по настоящему Договору производятся с использованием счета эскроу, открытого на имя депонента \_\_\_\_\_ в уполномоченном банке (эскроу-агенте), на который предусмотрено перечисление денежных средств с номинального счета общества с ограниченной ответственностью «Домклик» (далее – ООО «Домклик»), открытого в Московском банке ПАО Сбербанк, бенефициаром по которому является ДОЛЬЩИК;

- перечисление денежных средств в счет оплаты Квартиры осуществляется ООО «Домклик» по поручению ДОЛЬЩИКА, на счет эскроу, открытый в ПАО «Сбербанк России» на имя депонента – \_\_\_\_\_.

3.6. Обязанность ДОЛЬЩИКА по уплате цены Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

3.7. Проценты на сумму денежных средств, находящихся на счете эскроу, не начисляются. Вознаграждение уполномоченному банку, являющемуся эскроу-агентом по счету эскроу, не выплачивается.

3.8. Если в отношении уполномоченного банка, в котором открыт счет эскроу, наступил страховой случай в соответствии с Федеральным законом от 23.12.2003 №177-ФЗ «О страховании вкладов в банках Российской Федерации» до ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и государственной регистрации права собственности в отношении объекта (объектов) долевого строительства, входящих в состав многоквартирного дома, ЗАСТРОЙЩИК и ДОЛЬЩИК обязаны заключить договор счета эскроу с другим уполномоченным банком.

3.9. ДОЛЬЩИК не имеет права осуществлять любые платежи по Договору до даты государственной регистрации настоящего Договора.

3.10. С целью подтверждения регистрации настоящего Договора, а также подтверждения возможности осуществления платежа в счет оплаты Цены Договора на счет эскроу ЗАСТРОЙЩИК вправе направить в Уполномоченный банк на адрес электронной почты: [Escrow\\_Sberbank@sberbank.ru](mailto:Escrow_Sberbank@sberbank.ru) сканированную копию настоящего Договора в электронном виде с отметкой Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области о государственной регистрации Договора.

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

3.12. В случаях расторжения настоящего Договора по любым основаниям возврат ДОЛЬЩИКУ денежных средств со счета эскроу осуществляется в соответствии со ст. 15.5. Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ.

3.13. Расходы по государственной регистрации настоящего договора долевого участия Стороны несут в соответствии с Налоговым законодательством Российской Федерации.

3.14. В соответствии с действующим законодательством РФ расходы по государственной регистрации права собственности ДОЛЬЩИКА на жилье в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Нижегородской области ДОЛЬЩИК несет самостоятельно. Указанные расходы (заказ уведомления об отсутствии в реестре запрашиваемых сведений по Квартире, заказ технического плана на Квартиру) не включаются в общие расходы по строительству жилья по настоящему договору.

#### **4. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ.**

4.1. Настоящий договор подписывается Сторонами, подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области и считается заключенным с момента такой регистрации.

4.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, и полного расчета между Сторонами.

4.3. ДОЛЬЩИК имеет право в одностороннем порядке расторгнуть настоящий Договор в случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации. При этом договор счета эскроу прекращается, денежные средства со счета эскроу на основании полученных уполномоченным банком сведений о погашении записи о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату ДОЛЬЩИКУ.

В соответствии с Законом РФ № 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», ДОЛЬЩИК в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора в случае:

- неисполнения застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный договором срок передачи такого объекта на два месяца;
- неисполнения застройщиком обязанностей, предусмотренных частью 2 статьи 7 Федерального закона № 214 от 30.12.2004г;
- существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства;
- в иных установленных федеральным законом или договором случаях.

По требованию ДОЛЬЩИКА договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

- прекращения или приостановления строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит объект долевого строительства, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок объект долевого строительства не будет передан участнику долевого строительства;
- существенного изменения проектной документации строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит объект долевого строительства, в том числе превышения допустимого изменения общей площади жилого помещения или площади нежилого помещения, являющихся объектом долевого строительства, которое может быть установлено в договоре в размере не более пяти процентов от указанной площади;
- изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости;
- в иных установленных федеральным законом или договором случаях.

В случае, если застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед ДОЛЬЩИКОМ и соответствует предусмотренным настоящим Федеральным законом

требованиям к застройщику, участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

Процедура расторжения договора и возврата денежных средств производится в соответствии с требованиями Закона РФ № 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».

4.4. ЗАСТРОЙЩИК имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случае систематического нарушения ДОЛЬЩИКОМ сроков внесения платежа, более чем три раза, в течение двенадцати месяцев, или в случае просрочки внесения платежа более чем на два месяца.

4.5. В случаях, предусмотренных п.4.4. Договора ЗАСТРОЙЩИК имеет право отказаться от исполнения Договора, через 30 дней после направления ДОЛЬЩИКУ письменного предупреждения о необходимости погашения задолженности и о последствиях неисполнения такого требования, либо при возврате заказного письма с сообщением об отказе его принять или в связи с отсутствием ДОЛЬЩИКА. Договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора.

4.6. При прекращении Договора по основаниям, указанным в пункте 4.4. настоящего Договора, денежные средства, внесенные ДОЛЬЩИКОМ, подлежат возврату в сроки и порядке, предусмотренном 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».

4.7. Настоящий Договор может быть изменен и досрочно расторгнут по взаимному согласию Сторон.

4.8. В случае расторжения настоящего Договора в соответствии с его условиями договор счета эскроу прекращается. Денежные средства со счета эскроу на основании полученных Банком (эскроу-агентом) сведений о погашении записи о государственной регистрации настоящего Договора содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату в соответствии с ч.8 ст. 15.5 Федерального закона №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

## **5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

5.1. Стороны по настоящему договору несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. В случае, если строительство указанного в п. 1.1. настоящего договора Жилого дома не может быть завершено в предусмотренный договором срок, ЗАСТРОЙЩИК не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока, обязан направить ДОЛЬЩИКУ соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Такое изменение осуществляется путем составления сторонами дополнительного соглашения к настоящему договору, в соответствии со ст.452 ГК РФ.

## **6. ФОРС-МАЖОР**

6.1. Стороны настоящего договора освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение обязательств, предусмотренных договором, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения договора, которые сторона не могла ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами.

Стороны договорились считать обстоятельствами непреодолимой силы в настоящем договоре: стихийные бедствия (землетрясение, наводнение, ураган, техногенные катастрофы), пожар, массовые заболевания (эпидемии), всеобщие трудовые беспорядки, забастовки, восстания, военные действия любого характера, включая объявленную и фактическую войну, специальные военные операции, контртеррористические операции, всеобщую мобилизацию, вторжение, введение режима военного положения, гражданскую

войну, революцию, мятеж, террористические акты, диверсии, гражданские волнения, блокаду, решения государственного и/или муниципального органа власти, государственного регулирования экономики и кредитно-финансовой системы, эмбарго, экспроприацию, конфискацию, реквизицию, национализацию, ядерный взрыв, радиоактивное или химическое заражение или ионизирующее излучение, ограничения перевозок, запретительные меры государств, запрет торговых операций, в том числе с отдельными странами, вследствие принятия международных санкций, международные внутренние конфликты и другие, не зависящие от воли сторон Договора обстоятельства, препятствующие выполнению Сторонами своих обязательств по Договору.

6.2. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы, срок выполнения обязательств по договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и/или их последствия. При этом оформления сторонами дополнительного соглашения к настоящему договору не требуется.

6.3. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по настоящему договору, должна в разумный срок известить другую сторону о наступлении и прекращении обязательств, препятствующих исполнению обязательств по договору.

## **7.ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

7.1. В случае направления ДОЛЬЩИКОМ денежных средств на счет эскроу уполномоченному банку (эскроу-агенту) ДОЛЬЩИК указывает в договоре счета эскроу номер настоящего Договора, дату его подписания, а также цену Договора в рублях, указанную в настоящем Договоре.

7.2. Изменения и дополнения настоящего Договора допускаются только по обоюдному согласию сторон, оформляются дополнительными соглашениями, которые совершаются в той же форме, что и Договор и являются его неотъемлемой частью.

7.3. С целью мирного урегулирования разногласий, споры, возникающие в результате исполнения Договора, предпочтительно решаются между сторонами путём переговоров. В случае не достижения согласия, спор передаётся на рассмотрение суда в соответствии с нормами действующего законодательства РФ.

7.4. Во всем, что не предусмотрено настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

7.5. Настоящий Договор составлен на основании Федерального закона 214-ФЗ от 30 декабря 2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

7.6. Для переписки и переговоров в связи с исполнением Договора используются адреса и телефоны, указанные в разделе 9 настоящего Договора.

7.7. Договор составлен в 2 (Двух) экземплярах.

## 8. ПРИЛОЖЕНИЯ

8.1. Приложение №1 – План квартиры № \_\_\_\_ на \_\_\_\_ этаже (\_\_\_\_ подъезд).

## 9. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

### ЗАСТРОЙЩИК:

ООО «СЗ «Подкова»

ОГРН 1115262006056

ИНН 5262265356 КПП 526201001

Юридический адрес (совпадает с почтовым): 603089, г. Нижний Новгород, ул. Гаражная, д.4 помещение 15.

р/с 40702810542000020244

Волго-Вятский банк ПАО Сбербанк

г. Нижний Новгород

к/с 30101810900000000603

БИК 042202603

Электронная почта tsopodkova@mail.ru

Тел.: 217-36-42

### ДОЛЬЩИК:

гр. РФ \_\_\_\_\_ «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ года рождения, место рождения \_\_\_\_\_,  
паспорт гражданина РФ \_\_\_\_\_, выдан  
\_\_\_\_\_, дата выдачи \_\_\_\_\_, код  
подразделения \_\_\_\_\_, зарегистрирован по  
адресу: \_\_\_\_\_

Электронная почта \_\_\_\_\_

Телефон \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

\_\_\_\_\_/Курицын А.П.

по доверенности/

Приложение № 1  
к Договору № \_\_\_/2

о долевом участии в строительстве жилого дома от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ г.

План квартиры № \_\_\_ на \_\_\_ этаже (\_\_\_ подъезд)

ЗАСТРОЙЩИК

ДОЛЬЩИК

\_\_\_\_\_/Курицын А.П.  
по доверенности/

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/