

ДОГОВОР № \_\_\_\_\_  
участия в долевом строительстве

г. Нижний Новгород

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г

Акционерное общество «Специализированный застройщик «ИКС» (ИНН 5263023906, ОГРН: 1025203020424, в лице Генерального директора Скоропостижного Алексея Юрьевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик/Бенефициар», с одной стороны, и \_\_\_\_\_, гражданин (ка) Российской Федерации, \_\_\_\_\_ года рождения, место рождения: \_\_\_\_\_, пол: \_\_\_\_\_, паспорт гражданина Российской Федерации: серия \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года, код подразделения \_\_\_\_\_, адрес регистрации по месту жительства: Россия, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, СНИЛС: \_\_\_\_\_, ИНН \_\_\_\_\_, именуемая (ый) в дальнейшем «Участник долевого строительства /Депонент», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

**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 построить (создать) **Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой, расположенный по адресу: Нижегородская область г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Соревнования-Чернышевского (ЖК «Гребешковский»)**, имеющий следующие основные характеристики согласно проектной документации:

Наименование характеристики	Описание характеристики
Вид	Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой
Назначение	Жилое
Количество этажей	6 (в т.ч. подземных этажей – 1)
Общая площадь кв.м.	4 224
Материал наружных стен и каркаса	С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)
Материал поэтажных перекрытий	Монолитные железобетонные
Класс энергоэффективности	С
Класс сейсмостойкости	Вне зоны опасных сейсмических воздействий

(далее – «**Жилой дом**»).

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

№ квартиры (по проекту)	
Этаж	
Оси	
Подъезд	
Общая площадь с учетом площади лоджии, кв.м. с коэффициентом 0,5, 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 1, кв. м.	
Площадь комнаты 2, кв. м.	

Площадь комнаты 3, кв. м.	
Площадь комнаты 4, кв. м.	
Площадь вспомогательных помещений:	
Площадь кухни, кв.м.	
Площадь прихожей, кв.м.	
Площадь гардеробной, кв.м	
Площадь санузла 1, кв.м.	
Площадь санузла 2, кв.м.	
Площадь лоджии (фактически), кв. м.	

а также реализовать необходимую обеспеченность Жилого дома 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.

Помещение передается в следующем состоянии:

- окна - ПВХ профиль с двухкамерным стеклопакетом;
  - лоджии - алюминиевый профиль с одинарным остеклением;
  - межквартирные стены – согласно проекта (монолитный железобетон, газосиликатные блоки), межкомнатные внутриквартирные перегородки – выполняется высотой в один блок,
- пол – монолитный,
- потолки – монолитные,
- Объект передается Участнику долевого строительства без внутренней отделки и инженерного оборудования, кроме указанного в Договоре, (без санитарно-технического оборудования, электропроводки и электроприборов, устройства стяжки полов, отделки стен любыми отделочными материалами, в том числе без штукатурки и затирки стен и потолков, стен и стяжки полов, любых других отделочных работ и материалов, которые подпадают под законодательство РФ под определение отделочных работ, отделочных материалов и оборудования). Отделочные работы внутри квартиры выполняются силами и за счет Дольщика после передачи квартиры по акту приема-передачи.
- канализация – установлены стояки для подключения сантехнических приборов;
- водопровод – установлены стояки для подключения сантехнических приборов, установлены счетчики учета холодной и горячей воды;
- отопительная система – выполнена напольная разводка труб и установлены радиаторы;
- устройство системы вентиляции согласно проекту, внутри квартиры вентиляционные решетки не устанавливаются;
- электрическая система – установлены: вводное распределительное устройство (ЩК – щит квартирный), узел учета электроэнергии устанавливается в МОП, звонок с кнопкой и ШДУП в санузлах (шина дополнительного уравнивания потенциалов).
- двери – установлена деревянная входная дверь с замком.

План Объекта, отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей являющегося Объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий) определяется в Приложении №1 к Договору, местоположение Объекта на этаже строящегося Жилого дома определяется в Приложении № 2 к Договору.

**1.2.** Адрес (как Жилого дома, так и Объекта), может быть уточнен после окончания строительства (создания) Жилого дома и получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию.

Уточнение площади Объекта (в том числе - площадь жилых, вспомогательных помещений, лоджий) производится на основании данных, указанных в Техническом плане здания, в составе с прилагаемым поэтажным планом Жилого дома (далее – «Техническая документация»), составленного уполномоченным 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 – земельные участки, далее по тексту именуемый «земельный участок», на которых осуществляется строительство Жилого дома:

**1.3.1.** Земельный участок с кадастровым номером 52:18:0060048:234, расположенный по адресу: г. Нижний Новгород, Нижегородский район, в границах улиц Соревнования, Чернышевского, принадлежит Застройщику на праве собственности.

**1.4.** Застройщиком получено Разрешение на строительство Жилого дома № 52-RU523030002005001-06/07/832-2022 от 18.08.2022г., выданное Министерством строительства Нижегородской области.

**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 Участника долевого строительства, путем его разделения на земельные участки с выделением отдельных участков (в том числе работы по утверждению границ участка, по постановке его на кадастровый учет, изменению разрешенного использования и т.п.), замену предмета залога после преобразования земельного участка с целью нахождения в залоге у Участника долевого строительства права собственности того земельного участка, на котором осуществляется строительство Объекта (Помещения), передачу в залог права собственности земельного участка/земельных участков третьим лицам, в аренду, субаренду, уступку права аренды, 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 Участника долевого строительства права собственности того земельного участка, на котором осуществляется строительство Объекта долевого строительства (Помещения);

- на передачу в залог права собственности земельного участка/ земельных участков третьим лицам, в аренду, субаренду, уступку права аренды;

- на внесение соответствующих изменений в Единый государственный реестр недвижимости.

**1.6.** Указанный в пункте 1.3 настоящего договора Земельный участок находится в залоге у ПАО Сбербанк России по Договору ипотеки № ДИ-420В006RZ/1 от 21 октября 2022 г., не находится под арестом или запрещением.

**1.7.** Допустимое изменение общей площади Объекта устанавливается сторонами в размере пяти процентов от общей приведенной площади Объекта, указанной в п. 1.1 Договора. Участник долевого строительства, в случае превышения указанного допустимого изменения общей площади Объекта, вправе принять Объект с изменением цены Договора по условиям п.3.4. настоящего Договора, либо инициировать расторжение настоящего Договора в судебном порядке по п.п.2 п. 1.1. ст. 9 Федерального закона № 214-ФЗ.

## **2. Права и обязанности Сторон.**

### **2.1. Застройщик вправе:**

**2.1.1.** В установленном порядке вносить изменения в проектную документацию и смету строительства Жилого дома, 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 будет отвечать требованиям СП, СНИП и проектной документации.

Без согласования с Участником долевого строительства изменить применяемые при строительстве 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 приема-передачи 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.** Застройщик гарантирует, что на дату подписания настоящего Договора права на Объект под залогом, запретом, арестом не состоят, не обременены правами третьих лиц, не являются предметом судебного разбирательства.

**2.1.5.** Передать Объект Участнику долевого строительства досрочно.

**2.1.6.** 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 строительства (создания) им Жилого дома в соответствии с проектной документацией.

**2.2.2.** Осуществлять строительство Жилого дома в соответствии с требованиями, предусмотренными законодательством РФ. Обеспечить строительство (создание) Жилого дома, а также производство строительно-монтажных и иных работ, необходимых для обеспечения Жилого дома инженерной инфраструктурой.

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

**2.2.4.** При условии своевременного и полного исполнения Участником долевого строительства всех своих обязательств по настоящему Договору надлежащим образом (в том числе внесение в полном объеме денежных средств по Договору, включая 100% оплату цены Договора, (при необходимости) пеней/штрафов, предусмотренных Законом № 214-ФЗ и/или условиями настоящего Договора) передать Помещение и долю в праве собственности на общее имущество Жилого дома Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи после получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию, не позднее срока, указанного в п. 4.1 Договора.

Невнесение Участником долевого строительства в полном объеме денежных средств по Договору (в т.ч. неоплата 100% цены Договора и/или (при необходимости) пеней/штрафов, предусмотренных Законом № 214-ФЗ и/или условиями настоящего Договора), является основанием для Застройщика не передавать Участнику долевого строительства Объект и не подписывать Акт приема-передачи или иной документ о передаче Объекта до момента исполнения Участником долевого строительства обязанности по внесению в полном объеме денежных средств по Договору. В случае невнесения Участником долевого строительства в полном объеме денежных средств по договору на Застройщика не распространяются положения настоящего Договора и законодательства Российской Федерации об ответственности за нарушение сроков передачи Застройщиком Объекта.

Передача Объекта осуществляется не ранее, чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

**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 строительство жилого дома 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 жилого дома 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 настоящему договору допускается только после уплаты им Цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

Уступка участником долевого строительства прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации настоящего договора до момента подписания сторонами Акта-приема передачи Помещения Застройщиком в собственность Участнику долевого строительства.

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:

**2.4.1.2.** Уплатить цену договора участия в долевом строительстве до ввода в эксплуатацию Жилого дома путем внесения денежных средств в сроки и размере, которые установлены настоящим договором (депонируемая сумма), на открытый в Банке (эскроу-агент) счет эскроу с указанием сведений о банке (Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow\_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-200-57-03).

**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 Помещения во владение и пользование по акту приема-передачи 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.

В случае уклонения или немотивированного отказа Участника долевого строительства от принятия Помещения, возместить Застройщику расходы по оплате услуг эксплуатирующих и/или энергоснабжающих организаций в части, приходящейся на передаваемое Участнику долевого строительства Помещение и его долю в праве собственности на общее имущество Жилого дома,

произведенные Застройщиком с даты подписания Застройщиком Акта приема-передачи Помещения, составленном в соответствии с п. 4.6. настоящего договора.

Сумма платежей, уплачиваемых Участником долевого строительства в соответствии с настоящим пунктом Договора, не входит в Цену Договора. Срок платежа – 5 (пять) банковских дней с даты выставления соответствующего счета Застройщиком. Оплата производится путем перечисления суммы расходов на расчетный счет Застройщика.

С момента подписания акта приема-передачи Помещения во владение и пользование Участник долевого строительства несет все имущественные риски, связанные с гибелью и/или порчей имущества (квартиры), общего имущества жилого дома, 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 приема-передачи 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 предусмотренным 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 приема-передачи Помещения и оформления права собственности на него Участник долевого строительства обязуется использовать квартиру и общее имущество жилого дома в соответствии с требованиями и нормами, предусмотренными действующим законодательством РФ.

**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 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.** Цена Договора – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) объекта долевого строительства, предусмотренных сводным сметным расчетом, в том числе на оплату процентов за пользование кредитами банков, на возврат кредитных средств, направленных на финансирование строительства объекта долевого строительства. Цена договора (размер долевого участия в строительстве) составляет:

( ) рублей 00 копеек (далее – Цена договора) из расчета стоимости 1 (одного) квадратного метра площади Объекта, составляющей ( ) рублей 00 копеек и Проектной общей приведенной площади Объекта.

Стоимость одного квадратного метра площади Объекта, определенная в настоящем пункте, является фиксированной и изменению не подлежит.

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

В случае, если по окончании строительства многоквартирного дома, оставшиеся в распоряжении Застройщика денежные средства, полученные от участников долевого строительства, превышают затраты Застройщика на строительство многоквартирного дома и оплату услуг Застройщика, указанные денежные средства участникам долевого строительства не возвращаются и считаются вознаграждением Застройщика.

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

**3.2.1.** Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации и

договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

**Эскроу-агент:** Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow\_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-200-57-03

**Депонент:**

**Бенефициар:** Акционерное общество «Специализированный застройщик «ИКС».

**Депонируемая сумма:** *0 рублей 00 коп.*

**Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу:** до «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. в порядке, предусмотренном п. 3.2.2 п. 3.2 настоящего Договора участия в долевом строительстве.

**3.2.2.** Расчеты по договору участия в долевом строительстве Объекта недвижимости производятся с использованием счета эскроу, открытого на имя депонента (участника долевого строительства) в уполномоченном банке (эскроу-агенте), на который предусмотрено перечисление денежных средств любым способом, не противоречащим действующему законодательству Российской Федерации.

Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты Цены настоящего договора за счет собственных в следующем порядке:

Участник долевого строительства оплачивает:

За счет собственных средств сумму в размере ( ) рублей 00 копеек – не позднее 5 (Пяти) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора;

**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.**

Срок условного депонирования: до «30» марта 2025 г., но не более шести месяцев после срока ввода в эксплуатацию Объекта долевого строительства.

Банковский счет Бенефициара: 4070281064220000225 в Волго-Вятский банк ПАО Сбербанк в г. Нижний Новгород, БИК: 042202603, к/с 30101810900000000603, ИНН: 5263023906, КПП: 526001001, ОГРН 1025203020424.

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

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

**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 Жилого дома по правилам, установленным законодательством Российской Федерации.

**3.4.1.** Последствия выявления разницы между приведенной площадью, указанной в п. 1.1 Договора, и фактической площадью объекта долевого строительства по результатам обмеров органами технической инвентаризации:

**А)** В случае, если фактическая площадь объекта долевого строительства по результатам обмеров органами технической инвентаризации окажется больше приведенной площади, указанной в п. 1.1 Договора, более чем на 5%, Застройщик письменно уведомляет Участника долевого строительства о данном обстоятельстве и предлагает Участнику долевого строительства принять решение о согласии принять Объект либо об отказе от исполнения договора. В указанном уведомлении Застройщик также сообщает о том, что в случае согласия Участника долевого строительства принять Объект будет произведен перерасчет цены договора. Участник долевого строительства, в случае принятия им решения принять Объект, в срок не позднее 20 (двадцати) календарных дней с момента получения письменного уведомления от Застройщика, но в любом случае до подписания Акта приема-передачи Объекта, доплачивает Застройщику стоимость разницы в метраже, превышающей 5 (пять) %, исходя из цены одного квадратного метра объекта долевого строительства, указанной в п. 3.1. настоящего 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 приведенной площади, указанной в п. 1.1 Договора, более чем на 5%, Застройщик письменно уведомляет Участника долевого строительства о данном обстоятельстве и предлагает Участнику долевого строительства принять решение о согласии

принять Объект либо об отказе от исполнения договора. В указанном уведомлении Застройщик также сообщает о том, что в случае согласия Участника долевого строительства принять Объект будет произведен перерасчет цены договора. Застройщик, в случае принятия Участником долевого строительства решения принять Объект, возвращает Участнику стоимость разницы в метраже, превышающей 5 (пять) % исходя из цены одного квадратного метра объекта долевого строительства, указанной в п. 3.1. настоящего договора, в течение 20 (Двадцати) банковских дней после предоставления Участником реквизитов счета в банке, на который должны быть возвращены денежные средства.

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

**В)** В случае, если фактическая площадь объекта долевого строительства по результатам обмеров органами технической инвентаризации окажется больше или меньше приведенной площади, указанной в п. 1.1 Договора, на 5 (пять) % и менее, то цена Договора изменению не подлежит.

**3.4.2.** В случае согласия Дольщика принять Объект по Акту приема-передачи, если фактическая площадь объекта долевого строительства по результатам обмеров органами технической инвентаризации будет отличаться от приведенной площади, указанной в п. 1.1 Договора, более чем на 5 (пять) %, то сумма, подлежащая доплате или возврату, рассчитывается следующим образом:

**3.4.2.1.** Разница в площади, превышающая 5 (пять) % от общей приведенной площади Объекта, указанной в п. 1.1 Договора, умножается на стоимость 1 кв.м., указанную в п. 3.1. настоящего договора. Полученное произведение подлежит доплате или возврату.

**3.4.2.2.** Разница в площади, не превышающая 5 (пять) % от общей приведенной площади Объекта, указанной в п. 1.1 Договора, не доплачивается и не возвращается.

**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 Помещения окончательно может быть установлена лишь после окончания строительства Жилого дома, 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.

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

**4.1.** Застройщик обязуется построить (выполнить строительно-монтажные работы) и ввести Жилой дом в эксплуатацию **не позднее – 30 сентября 2024 года**. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома, выхода распоряжения администрации о присвоении почтового адреса и выдачи органом технической инвентаризации технического плана на построенный жилой дом, Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязан принять Помещение и долю в праве собственности на общее имущество Жилого дома по Акту приема-передачи Помещения **не позднее 30 ноября 2024 года**.

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

**4.2.** Условиями, при которых Стороны приступают к приемке-передаче Помещения, являются:

**а)** оплата Участником долевого строительства в полном объеме Цены Договора, указанной в пункте 3.1. настоящего Договора с учетом положений пунктов 3.2., 3.4 настоящего Договора;

**б)** получения Застройщиком документов, указанных в пункте 4.1. настоящего Договора.

**4.3.** При наличии условий, предусмотренных пунктом 4.2. настоящего Договора, Застройщик не позднее срока, установленного пунктом 4.1. настоящего Договора, направляет уведомление о готовности Застройщика к передаче Участнику долевого строительства Помещения и доли в праве собственности на общее имущество Жилого дома (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 (Четырнадцать) календарных дней с даты получения Уведомления о готовности обязан приступить к принятию Помещения.

**4.5.** Застройщик обеспечивает Жилой дом 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 Жилого дома переходит на Участника долевого строительства с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи.

В случае если Участник долевого строительства уклоняется или отказывается принять Помещение, при этом 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 Помещения, 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 Помещения.

## **5. Качество Помещения и гарантийный срок.**

**5.1.** Стороны исходят из того, что Разрешение на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию является свидетельством соответствия Объекта долевого строительства проекту, строительно-техническим нормам и правилам.

**5.2.** Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет со дня передачи Объекта долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого передаточного акта

**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.

**5.5.** В случае производства Участником долевого строительства в течение гарантийного срока в Помещении, указанном в п.1.1. настоящего договора, переустройства, перепланировки, реконструкции, строительных и отделочных работ, в том числе затрагивающих несущие конструкции и инженерные коммуникации жилого дома, без получения в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ и нормативными актами Нижегородской области, соответствующего разрешения на производство указанных работ в компетентных органах и проектной организации, когда получение такого разрешения является обязательным, согласно действующему законодательству РФ, действие гарантии, установленной п.5.2. настоящего договора прекращается.

**5.6.** В случае, если Помещение построено 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.

Обнаруженные при приеме-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.

## **6. Ответственность сторон.**

**6.1.** В случае 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 построенного жилого дома 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.** В случае если строительство Жилого дома, а также его введение в эксплуатацию будет приостановлено или прекращено в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), а именно: стихийных бедствий (пожар, (если будет установлено, что он произошел не по вине, халатности, неосторожных действий Застройщика, его работников или привлеченных им подрядчиков и их работников), наводнение, землетрясение, эпидемии), военных действий на территории РФ и массовых беспорядков на территории города Нижнего Новгорода и области, принятие запрещающих или ограничивающих исполнение настоящего Договора законодательных и нормативных актов всех уровней, ограничения экономического и политического характера, непосредственно повлиявшие на исполнение обязательств по настоящему Договору стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение и ненадлежащее исполнение настоящего Договора до дня прекращения форс-мажорных обстоятельств, а условия настоящего Договора подлежат исполнению в разумные сроки, дополнительно согласованные Сторонами.

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

**6.6.** 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. Прочие условия.**

**7.1.** 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).

**7.2.** Все уведомления и сообщения Сторон должны направляться в письменной форме по адресам, указанным в разделе 8 (восемь) настоящего Договора. Уведомления и сообщения считаются исполненными надлежащим образом, если они посланы по адресу, указанному в разделе 8 (восемь) настоящего Договора по почте заказным письмом и уведомлением о вручении, либо вручено Стороне настоящего Договора лично под расписку.

**7.3.** 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.

**7.4.** 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 лежащие 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.

**7.5.** 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.

**7.6.** 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.

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

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

**7.9.** 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 в соответствии с условиями договора счета эскроу. 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.

**7.10.** 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.

**7.11.** 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.

**7.12.** 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;
- о том, что в случае, когда на Земельном участке, указанном в п. 1.3 настоящего Договора, расположено несколько жилых домов, отсутствует возможность осуществления одновременно с государственной регистрацией права собственности на Объект также и государственной регистрации права собственности на указанный выше Земельный участок, относящийся к общему имуществу Жилого дома.

Участнику долевого строительства дополнительно сообщено, что отсутствие (непредставление) заявления об осуществлении государственной регистрации права общей долевой собственности на земельный участок не будет препятствовать осуществлению государственной регистрации права на объект долевого строительства в Жилом доме.

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

**7.13.** 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. Юридические адреса и реквизиты сторон.

**Застройщик:**

АО «Специализированный застройщик

«ИКС»

ИНН/КПП: 5263023906 / 526001001

ОГРН 1025203020424

Местонахождение: 603005, г. Н.Новгород,

ул. Октябрьская, д. 33

Р/с: 40702810642020000225

**Участник долевого строительства**

\_\_\_\_\_, гражданин (ка) Российской Федерации,

пол: \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года рождения, место рождения:

\_\_\_\_\_, паспорт серии \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_ выдан

\_\_\_\_\_ года, код подразделения \_\_\_\_\_,

СНИЛС: \_\_\_\_\_, ИНН \_\_\_\_\_



**ПЛАН ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (КВАРТИРЫ)**

**Застройщик:**  
Генеральный директор  
АО «Специализированный застройщик «ИКС» \_\_\_\_\_/А.Ю. Скоропостижный/

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

**ПЛАН ЭТАЖА С РАЗМЕЩЕНИЕМ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

**Застройщик:**

**Генеральный директор**

**АО «Специализированный застройщик «ИКС» \_\_\_\_\_ /А.Ю.  
Скоропостижный/**

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