

# ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ № \_\_\_\_\_

г. Нижний Новгород

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Реконструкция Инвест»**, именуемое в дальнейшем «**ЗАСТРОЙЩИК**», в лице Директора Мальцева Алексея Сергеевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «**УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**», действующий от своего имени и в своих интересах, с другой стороны, вместе именуемые «**Стороны**», а по отдельности «**Сторона**», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее – «**Договор**») о нижеследующем:

## 1. ТЕРМИНЫ И ТОЛКОВАНИЯ

Для целей настоящего Договора применяются следующие термины:

- 1.1. **Объект недвижимости** – «8-этажный многоквартирный жилой дом (№ 6 по генплану), с подземной автостоянкой (вторая очередь строительства)», состоящий из дома № 6 по генплану: количество этажей - 8, общая площадь здания – 4 426,97 м<sup>2</sup>, материал наружных стен и каркаса: с монолитным и сборно-монолитным железобетонным каркасом и стенами из монолитного железобетона и сборных однослойных железобетонных навесных панелей, материал перекрытий: монолитные железобетонные, класс энергоэффективности – В («высокий»), сейсмостойкость – 5 баллов, строящийся с привлечением денежных средств УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, расположенный на земельном участке по адресу: Нижегородская область, город Нижний Новгород, Нижегородский район, в границах улицы Ильинская, переулка Плотничный, улиц Добролюбова, архитектора Харитонов А.Е., Малая Покровская.
- 1.2. **Объект долевого строительства** – жилое помещение, подлежащее передаче УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости и входящее в состав указанного Объекта недвижимости, а также доля в общем имуществе Объекта недвижимости, состоящая из помещений, предназначенных для обслуживания более одного помещения в указанном Объекте недвижимости.
- 1.3. **Проектная общая площадь Объекта долевого строительства** – площадь по проекту в соответствии с ч. 5. ст. 15 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 188-ФЗ без учета обмеров, произведенных кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.
- 1.4. **Проектная общая приведенная площадь Объекта долевого строительства** - площадь по проекту, рассчитанная в соответствии с Приказом Минстроя России от 25.11.2016 г. № 854/пр, состоящая из суммы Проектной общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти, без учета обмеров, произведенных кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.
- 1.5. **Общая площадь Объекта долевого строительства** - площадь в соответствии с ч. 5. ст. 15 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 188-ФЗ в соответствии с данными экспликации технического плана здания (Объекта недвижимости), изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.
- 1.6. **Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства** – площадь, рассчитанная в соответствии с Приказом Минстроя России от 25.11.2016 г. № 854/пр, состоящая из суммы Общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти в соответствии с данными экспликации технического плана здания (Объекта недвижимости), изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

## 2. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ДОГОВОРА

- 2.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – «ФЗ № 214-ФЗ»).
- 2.2. Правовым основанием для заключения настоящего Договора являются:
- На основании постановления Администрации города Нижнего Новгорода № 2771 от 24.06.2021 г. ЗАСТРОЙЩИКУ на праве собственности, что подтверждается записью № 52:18:0060054:939-52/156/2021-1 от 02.07.2021 г., принадлежит земельный участок, кадастровый номер 52:18:0060054:939, общая площадь 1 780 кв.м, расположенный по адресу: Нижегородская область, город Нижний Новгород, Нижегородский район, в границах улицы Ильинская, переуллка Плотничный, улиц Добролюбова, архитектора Харитонов А.Е., Малая Покровская, предназначенный для строительства Объекта недвижимости;
  - Разрешение на строительство № 52-RU523030002005001-06/07/710-2021 от 10.12.2021 г., выданное Министерством строительства Нижегородской области;
  - Проектная декларация, включающая в себя информацию о ЗАСТРОЙЩИКЕ и Объекте недвижимости, опубликована в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации на сайте Минстрой России ЕИСЖС [www.наш.дом.рф](http://www.наш.дом.рф) включает в себя информацию о Застройщике и Объекте недвижимости в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации.

## 3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 3.1. ЗАСТРОЙЩИК обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами или с привлечением других лиц построить (создать) Объект недвижимости и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости передать соответствующий Объект долевого строительства УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, а УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязуется оплатить обусловленную настоящим Договором Цену и при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости принять Объект долевого строительства.
- 3.2. **Объект долевого строительства** – жилое помещение, расположенное в доме № 6 по генплану, условный номер: \_\_, назначение: **квартира**, этаж расположения: \_\_, проектная общая площадь без учета лоджий и патио: \_\_\_\_\_ кв.м, проектная общая приведенная площадь: \_\_\_\_\_ кв.м, проектная жилая площадь: \_\_\_\_\_; проектная площадь помещений вспомогательного назначения: \_\_\_\_\_ кв.м; наименование помещения: наименование помещения: санузел, проектной площадью: \_\_\_\_\_ кв.м, наименование помещения: санузел, проектной площадью: \_\_\_\_\_ кв.м, проектная площадь прочих помещений: \_\_\_\_\_ кв.м в количестве \_\_ штук: наименование помещения: лоджия, проектной площадью: \_\_\_\_\_ кв.м, наименование помещения: патио, проектной площадью: \_\_\_\_\_, расположенный в Объекте недвижимости (далее – «**Объект долевого строительства**»). В Объекте долевого строительства не производятся отделочные работы, строительная готовность Объекта долевого строительства указана в Приложении № 2 к настоящему Договору. Стороны согласовали, что в рабочую документацию по сравнению с проектной документацией могут вноситься незначительные изменения и/или дополнения, что может повлечь некоторые изменения в решении фасада Объекта недвижимости и/или в решение его отдельных элементов. ЗАСТРОЙЩИК вправе без согласования с УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА заменить строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы или оборудование, при условии, что по завершении строительства Объекта недвижимости в целом и Объекта долевого строительства в частности будут отвечать требованиям проектной документации.
- 3.3. Указанный адрес Объекта недвижимости является строительным адресом. По окончании строительства Объекту недвижимости будет присвоен почтовый адрес.

Характеристики Объекта долевого строительства являются проектными. На основании данных кадастрового инженера, полученных после обмеров завершеного строительством Объекта недвижимости, Объекту долевого строительства присваивается фактический номер.

- 3.4. Право собственности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на Объект долевого строительства подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном законом, и возникает с момента государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
- 3.5. Право на оформление в собственность Объекта долевого строительства, возникает у УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА при условии надлежащего выполнения УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА своих обязательств по настоящему Договору и подписания Сторонами Передаточного акта.
- 3.6. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА уведомлен, что на момент заключения настоящего Договора земельный участок, предоставленный ЗАСТРОЙЩИКУ для строительства Объекта недвижимости, а также имущественные права на Объект недвижимости в целом и Объект долевого строительства в частности находятся в залоге у ПАО Сбербанк в обеспечение исполнения обязательств ЗАСТРОЙЩИКА по Договору № 420B00ЕРТ об открытии невозобновляемой кредитной линии от 10.03.2023 г. (далее – «Кредитный договор»).

#### **4. ЦЕНА ДОГОВОРА**

- 4.1. На момент подписания настоящего Договора Цена Договора определяется как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг ЗАСТРОЙЩИКА и составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек, что соответствует долевого участию в строительстве \_\_\_\_\_ кв.м Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства из расчета \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек за один квадратный метр Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства.
- 4.2. В Цену Договора включены затраты на строительство (создание) Объекта недвижимости, связанные с созданием Объекта недвижимости и отнесенные ФЗ № 214-ФЗ к целевому использованию денежных средств, оплачиваемых УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.
- 4.3. Цена Договора, указанная в п. 4.1. настоящего Договора, оплачивается УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА в следующем порядке:
  - 4.3.1.
  - 4.3.2.
- 4.4. Оплата Цены Договора производится в порядке, установленном ст. 15.4 ФЗ № 214-ФЗ. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (депонент) обязан оплатить Цену Договора (депонируемая сумма) после подписания и государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области в течение 5 (Пяти) дней после такой регистрации, путем внесения денежных средств на открытый в уполномоченном банке (эскроу-агент) счет эскроу. Обязанность УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по оплате Цены Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу. Денежные средства вносятся на срок условного депонирования денежных средств, который не может превышать более чем на 18 (Восемнадцать) месяцев срока ввода в эксплуатацию Объекта недвижимости. Срок условного депонирования денежных средств 31.12.2024 г.

#### **Сведения об уполномоченном банке по настоящему Договору:**

Публичное акционерное общество «Сбербанк России» Место нахождения: Российская Федерация, г. Москва. Адрес: Российская Федерация, 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19. Почтовый адрес: г. Нижний Новгород, 603005, ул. Октябрьская, д. 35 Реквизиты: ИНН 7707083893 КПП 784243001 ОГРН 1027700132195 Корр/счет

№ 30101810900000000603, БИК 042202603 ИНН 7707083893 Телефон: 900 – для мобильных, 8800 555 55 50 – для мобильных и городских, escrow@sberbank.ru.

- 4.5. Стороны пришли к соглашению о том, что Цена Договора подлежит изменению в случае изменения Общей приведенной площади Объекта долевого строительства по отношению к Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства на процент, указанный в п. 4.6 и п. 4.7 настоящего Договора.  
В случае изменения Общей приведенной площади Объекта долевого строительства по отношению к Проектной общей приведенной площади на процент, указанный в п. 4.6 и п. 4.7 настоящего Договора, Стороны производят расчет стоимости разницы площадей. Расчет осуществляется по цене за один квадратный метр, установленной в п. 4.1 настоящего Договора. Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства устанавливается в соответствии с данными экспликации технического плана здания (Объекта недвижимости) изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.
- 4.6. Если Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства в соответствии с обмерами кадастрового инженера будет больше Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства более чем на 5 (Пять) процентов, то УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА доплачивает разницу между Общей приведенной площадью Объекта долевого строительства в соответствии с обмерами кадастрового инженера и Проектной общей приведенной площадью Объекта долевого строительства в течение 10 (Десяти) банковских дней после надлежащего уведомления его ЗАСТРОЙЩИКОМ.
- 4.7. Если Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства в соответствии с обмерами кадастрового инженера будет меньше Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства более чем на 5 (Пять) процентов, то УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА возвращается разница между Общей приведенной площадью Объекта долевого строительства в соответствии с обмерами кадастрового инженера и Проектной общей приведенной площадью Объекта долевого строительства в течение 10 (Десяти) банковских дней после предоставления УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА реквизитов счета в банке, на который должны быть возвращены денежные средства.
- 4.8. Обязательства УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по оплате Цены Договора считаются исполненными полностью с момента оплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим Договором.
- 4.9. В случае, если фактические затраты по строительству Объекта недвижимости в перерасчете на долю, получаемую УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по окончании строительства, окажутся меньше Цены Договора, оплаченной УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по настоящему Договору, с учетом ее изменения в соответствии с п. 4.4 - 4.6 настоящего Договора, полученная разница возврату УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА не подлежит, а является стоимостью услуг ЗАСТРОЙЩИКА.

## **5. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

- 5.1. Передача УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА Объекта долевого строительства и принятие его УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА осуществляется по подписываемому сторонами Передаточному акту по окончании строительства Объекта недвижимости в указанный в настоящем пункте период:  
- начало периода – 01.04.2024 г.  
- окончание периода – не позднее 31.12.2024 г.
- 5.2. В случае если строительство Объекта недвижимости будет завершено ранее предусмотренного настоящим Договором срока, ЗАСТРОЙЩИК имеет право начать передачу Объекта долевого строительства после надлежащего уведомления УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

- 5.3. Объект долевого строительства передается УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА при условии полного и надлежащего исполнения им обязательств по оплате Цены Договора, установленных разделом 4 настоящего Договора.
- 5.4. В срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА уведомления о завершении строительства Объекта недвижимости УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязан выполнить все свои обязательства, установленные разделом 4 настоящего Договора, и принять Объект долевого строительства.
- 5.5. С момента подписания Передаточного акта риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.
- 5.6. При уклонении УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от подписания Передаточного акта или при отказе УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от его подписания, при условии полного и надлежащего исполнения ЗАСТРОЙЩИКОМ своих обязательств, ЗАСТРОЙЩИК в порядке, установленном законом, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА со дня составления вышеуказанного одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.
- 5.7. В случае уклонения УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от принятия Объекта долевого строительства, УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязан оплатить ЗАСТРОЙЩИКУ неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от Цены Договора за каждый день просрочки принятия Объекта долевого строительства, а кроме того УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязан возместить затраты ЗАСТРОЙЩИКА на содержание общего имущества Объекта недвижимости и Объекта долевого строительства пропорционально доле УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, за период с момента получения уведомления о завершении строительства Объекта недвижимости до момента подписания Передаточного Акта, либо составления ЗАСТРОЙЩИКОМ одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.
- 5.8. В случае выявления недостатков Объекта долевого строительства Стороны, составляют Акт и указывают в нем срок устранения выявленных недостатков, не превышающий 45 (Сорок пять) календарных дней. В случае нарушения срока устранения недостатков (дефектов) Объекта долевого строительства, установленного настоящим пунктом, ЗАСТРОЙЩИК уплачивает УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, за каждый день просрочки неустойку, размер неустойки (пени) рассчитывается как процент, установленный п. 1 ст. 23 Закона Российской Федерации от 07.02.1992 г. № 2300-1 «О защите прав потребителей», от стоимости расходов, необходимых для устранения такого недостатка (дефекта).
- 5.9. Подписание Передаточного акта не может быть поставлено в зависимость от уплаты Сторонами неустойки, предусмотренной настоящим Договором.

## **6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**

- 6.1. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Объекта долевого строительства, соответствия его проекту, строительным нормам и правилам, является Разрешение на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию, выданное в установленном порядке.
- 6.2. 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. Гарантийный срок на отделочные работы составляет 1 (Один) год и начинается исчисляться с момента подписания Передаточного акта.

- 6.3. С момента передачи ЗАСТРОЙЩИКОМ построенного Объекта недвижимости ТСН (либо иной управляющей организации) ЗАСТРОЙЩИК не несет ответственность перед УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА за качество обслуживания (эксплуатации), в том числе по обеспечению Объекта недвижимости коммунальными услугами; с этого момента оплата услуг по эксплуатации и претензии по качеству оказанных услуг принимаются непосредственно ТСН (либо иной управляющей организацией).

## **7. ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА**

- 7.1. По окончании строительства и получения ЗАСТРОЙЩИКОМ Разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию, передать Объект долевого строительства УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по Передаточному акту при условии выполнения в полном объеме УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА своих обязательств по настоящему Договору.
- 7.2. В случае изменений в проектной документации на строительство Объекта долевого строительства информировать УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА о соответствующих изменениях в порядке и в сроки, предусмотренные действующим законодательством.

## **8. ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

- 8.1. Оплатить Цену Договора в сроки и в порядке, установленном настоящим Договором.
- 8.2. В случаях, предусмотренных настоящим Договором, подписать необходимые дополнительные соглашения к настоящему Договору.
- 8.3. Принять Объект долевого строительства по Передаточному акту в порядке, установленном настоящим Договором.
- 8.4. После передачи Объекта долевого строительства УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по Передаточному акту, УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязан нести расходы по содержанию Объекта долевого строительства, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в Объекте недвижимости, в котором располагается Объект долевого строительства, соразмерно доле в праве общей собственности на это имущество, для чего заключить с эксплуатирующей организацией договоры о предоставлении коммунальных услуг и о долевом участии в расходах по содержанию, ремонту и техническому обслуживанию Объекта недвижимости, в котором располагается Объект долевого строительства, прилегающей территории, а так же заключить соглашение о передаче эксплуатирующей организации прав по управлению своей долей площади, находящейся в общей долевой собственности в вышеуказанном Объекте недвижимости.
- 8.5. Уклонение УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от заключения с эксплуатирующей организацией договоров на эксплуатацию Объекта недвижимости и предоставление жилищно-коммунальных услуг не освобождает УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от обязанности по возмещению расходов по оплате всех фактически произведенных эксплуатирующей организацией затрат, связанных с эксплуатацией Объекта недвижимости соразмерно площади Объекта долевого строительства и соответствующей доли общего имущества в Объекте недвижимости.

## **9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**

- 9.1. В силу того, что расчеты по настоящему Договору осуществляются с использованием счетов эскроу, залог в силу закона на предоставленный для строительства Объекта недвижимости земельный участок на основании ч. 4 ст. 15.4 ФЗ № 214-ФЗ в пользу УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА не устанавливается, а также в случае государственной регистрации права собственности ЗАСТРОЙЩИКА на объект незавершенного строительства залог на такой объект незавершенного строительства на основании ч. 4 ст. 15.4 ФЗ № 214-ФЗ в пользу УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА также не устанавливается.

9.2. Если в результате правовой экспертизы представленных документов орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, даст заключение о невозможности регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к настоящему Договору либо оформления права собственности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на Объект долевого строительства в соответствии с предметом или условиями настоящего Договора, Стороны обязаны привести свои взаимоотношения в соответствие с требованиями органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в том числе путем составления и подписания соответствующих документов.

9.3. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА вправе уступать права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам после оплаты Цены Договора, установленной разделом 4 настоящего Договора. Уступка прав и обязанностей по настоящему Договору допускается не ранее государственной регистрации настоящего Договора и до подписания Передаточного акта. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязан предоставить новому участнику долевого строительства надлежащее подтверждение полной оплаты Цены Договора, в размере, установленном разделом 4 настоящего Договора.

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА в обязательном порядке обязан уведомить нового участника долевого строительства в договоре уступки прав и обязанностей по настоящему Договору (далее – «Договор уступки») о необходимости письменно уведомить ЗАСТРОЙЩИКА в течение 5 (Пяти) рабочих дней о состоявшейся уступке прав и обязанностей по настоящему Договору путем предоставления оригинала Договора уступки с отметкой о государственной регистрации Договора уступки, а также последствиях несоблюдения положений ч. 3. ст. 382 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В случае неполной оплаты Цены Договора, установленной разделом 4 настоящего Договора, УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА вправе уступать права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам, при условии письменного согласования ЗАСТРОЙЩИКОМ такой уступки, безосновательный отказ ЗАСТРОЙЩИКА в согласовании договора уступки не допускается.

Уступка прав требования по настоящему Договору, в т.ч. неустойки (штрафов, пени), возмещение, причиненных убытков сверх неустойки, без уступки основного обязательства по настоящему Договору, указанного в п. 3.1 настоящего Договора, не допускается.

9.4. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ознакомлен с тем, что Объект недвижимости строится по индивидуальному проекту и является уникальным архитектурным решением. Нарушение условий эксплуатации Объекта недвижимости (включая, но, не ограничиваясь размещением на фасаде Объекта недвижимости внешних блоков кондиционеров и иного инженерного оборудования вне отведенных мест) является нарушением архитектурного облика дома, а также прав автора, что может повлечь за собой ответственность, предусмотренную действующим законодательством Российской Федерации.

## **10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

10.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору в порядке, предусмотренном ФЗ № 214-ФЗ.

10.2. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА не вправе осуществлять перепланировку/переустройство в Объекте долевого строительства до оформления права собственности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на Объект долевого строительства.

10.3. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА не вправе устанавливать внешние блоки кондиционеров, а также другие дополнительные конструкции на фасаде Объекта недвижимости, в местах отличных от мест, предусмотренных проектной документацией. В случае нарушения УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА норм указанного

пункта, он уплачивает ЗАСТРОЙЩИКУ штраф – 10 (Десять) процентов от Цены Договора.

- 10.4. В части, не оговоренной в настоящем разделе, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

### **11. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ (ФОРС-МАЖОР)**

- 11.1. Стороны будут освобождены от ответственности за полное или частичное невыполнение ими своих обязательств, если неисполнение явилось следствием форс-мажорных обстоятельств.
- 11.2. К форс-мажорным обстоятельствам относятся события, на которые Стороны не могут оказать влияние и за возникновение которых они не несут ответственность. В рамках настоящего Договора такими обстоятельствами Стороны считают: стихийные бедствия (как природного, так и техногенного характера); военные действия; террористические акты; иные обстоятельства, независимые от воли Сторон, непосредственно повлиявшие на исполнение обязательств по настоящему Договору.
- 11.3. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств, обязана уведомить другую Сторону об их наступлении и прекращении в письменной форме (любыми средствами связи).
- 11.4. С момента наступления форс-мажорных обстоятельств, сроки обязательств по настоящему Договору отодвигаются на время действия таких обстоятельств.
- 11.5. Если форс-мажорные обстоятельства будут продолжаться более 3 (Трех) месяцев подряд, то Стороны встретятся, чтобы обсудить меры, которые им следует принять по ликвидации последствий.

### **12. РАСТОРЖЕНИЕ И ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА**

- 12.1. Расторжение или изменение настоящего Договора должно быть оформлено Сторонами в письменном виде, путем подписания Сторонами соглашения о расторжении настоящего Договора или дополнительного соглашения к настоящему Договору, за исключением случаев, указанных в п. 12.2 настоящего Договора.
- 12.2. Односторонний отказ Сторон от исполнения настоящего Договора возможен только в случае и в порядке, предусмотренном ФЗ № 214-ФЗ. В данном случае, настоящий Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.
- 12.3. В случае расторжения настоящего Договора по инициативе УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, за исключением случая, указанного в п. 12.2 настоящего Договора, ЗАСТРОЙЩИК при возврате денежных средств, оплаченных УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по настоящему Договору, вправе удержать с УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА неустойку в размере 7 (Семи) процентов от Цены Договора, указанной в п. 4.1 настоящего Договора, но не более 500 000,00 (Пятьсот тысяч) рублей 00 копеек.

### **13. СООБЩЕНИЯ И УВЕДОМЛЕНИЯ**

- 13.1. Сообщения и уведомления, осуществляемые в порядке, предусмотренном ФЗ № 214-ФЗ:
- 13.1.1. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения настоящего Договора, уведомление направляется по почте заказным письмом с описью вложения.
- 13.1.2. Уведомление о завершении строительства Объекта недвижимости и о готовности Объекта долевого строительства к передаче направляется ЗАСТРОЙЩИКОМ УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА не менее чем за 1 (Один) месяц до наступления установленного срока передачи по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по почтовому адресу, указанному УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА в настоящем Договоре или вручено УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА лично под расписку.
- 13.2. Стороны обязаны письменно информировать друг друга об изменении своего места нахождения, банковских реквизитов, а также обо всех других произошедших

изменениях, имеющих существенное значение для полного и своевременного исполнения обязательств по настоящему Договору.

- 13.3. Стороны будут направлять уведомления друг другу по согласованным адресам. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА направляет уведомления ЗАСТРОЙЩИКУ по адресу для направления корреспонденции.
- 13.4. Уведомление со стороны ЗАСТРОЙЩИКА, за исключением уведомлений, направляемых согласно п. 13.1.1–13.1.2 настоящего Договора, считается надлежащим в случае его публикации в средствах массовой информации и (или) размещения в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования, в том числе на сайте ЗАСТРОЙЩИКА.

#### **14. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

- 14.1. Обязательства ЗАСТРОЙЩИКА считаются исполненными с момента подписания Сторонами Передаточного акта.
- 14.2. Обязательства УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА считаются исполненными с момента оплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим Договором и подписания Передаточного акта.
- 14.3. Настоящий Договор и дополнительные соглашения к нему подлежат государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и считаются заключенными с момента регистрации.
- 14.4. Все расходы по государственной регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к нему, права собственности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на Объект долевого строительства, оплачиваются Сторонами в соответствии с нормами действующего законодательства РФ.
- 14.5. Подпись УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА или лица, действующего от его имени, в настоящем Договоре подтверждает согласие на обработку ЗАСТРОЙЩИКОМ персональных данных УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.
- 14.6. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА гарантирует ЗАСТРОЙЩИКУ, что он:
- не лишен и не ограничен в дееспособности, не страдает заболеваниями, препятствующими осознать суть подписываемого настоящего 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 настоящий 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.
- 14.7. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА подтверждает, что:
- до подписания настоящего Договора получил от ЗАСТРОЙЩИКА всю необходимую, полную, достоверную и удовлетворяющую УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА информацию, включая, но не ограничиваясь:
  - о наименовании, адресе нахождения и режиме работы ЗАСТРОЙЩИКА;
  - о полномочности ЗАСТРОЙЩИКА, а также полномочиях руководящих лиц;
  - о способах обеспечения исполнения обязательств ЗАСТРОЙЩИКА по настоящему Договору;
  - о полном объеме своих прав и обязанностей по настоящему Договору;
  - о правовых основаниях, сроках и условиях строительства Объекта недвижимости;
  - о возникновении имущественных прав на Объект долевого строительства в соответствии с настоящим Договором;
  - о моменте возникновения права собственности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на Объект долевого строительства.
- 14.8. Настоящий Договор составлен и подписан в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для ЗАСТРОЙЩИКА, УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, и один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

14.9. Приложения к настоящему Договору являющиеся его неотъемлемой частью:

- Приложение № 1 – поэтажный план.
- Приложение № 2 – Перечень отделочных работ, выполняемых в Объекте долевого строительства.

**15. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

**ЗАСТРОЙЩИК:**

**УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

**ООО «СЗ «Реконструкция Инвест»**

\_\_\_\_\_

Адрес: 603000, г. Нижний Новгород,  
пер. Плотничный, д. 2, этаж 2, комната 4

ОГРН 1075260022860

ИНН 5260204485

КПП 526001001

Р/счет 40702810642020003154

в Волго-Вятский банк ПАО Сбербанк

К/счет 30101810900000000603

БИК 042202603

**Директор**

\_\_\_\_\_ / **Мальцев А.С.** \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

**Поэтажный план**

Кухонная мебель, кухонные плиты, кухонная сантехника, стиральные машины, сантехническое оборудование не устанавливаются. На прилагаемом плане указанное выше нанесено условно в целях определения функционального назначения помещений.

**ЗАСТРОЙЩИК:**  
**ООО «СЗ «Реконструкция Инвест»**

**УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**  
\_\_\_\_\_

Адрес: 603000, г. Нижний Новгород,  
пер. Плотничный, д. 2, этаж 2, комната 4  
ОГРН 1075260022860  
ИНН 5260204485  
КПП 526001001  
Р/счет 40702810642020003154  
в Волго-Вятский банк ПАО Сбербанк  
К/счет 30101810900000000603  
БИК 042202603

**Директор**

\_\_\_\_\_ / **Мальцев А.С.** \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

### **Перечень отделочных работ, выполняемых в Объекте долевого строительства**

#### **Конструктивные элементы**

- Установка входных дверей;
- Остекление - по проекту;

#### **Внутренняя отделка квартир**

1. Стены:
  - Внутриквартирные перегородки не выполняются;
  - Наружные и межквартирные стены без отделки;
2. Полы:
  - Строительная готовность полов – в бетоне;
3. Потолки:
  - Строительная готовность потолков – в бетоне;;

#### **Инженерное оборудование квартир:**

1. Водоснабжение и канализация:
  - Монтаж стояков водопровода и канализации с предоставлением точки подключения;
  - Счетчики холодной и горячей воды - в каждой квартире;
  - Установка сантехнического оборудования в квартирах не выполняется;
2. Отопление:
  - Отопительные приборы – по проекту;
  - Приборы учёта расхода тепла на отопление;
3. Вентиляция:
  - Вытяжная вентиляция через систему металлических воздуховодов, автономных для каждой квартиры;
  - Приточная вентиляция с охлаждением в теплый период – выполнен магистральный воздуховод с ответвлением и дроссель-клапаном;
  - Центральная система кондиционирования с помощью 2-трубной системы VRV/VRF – выполнены магистральные медные трубопроводы от наружных блоки системы VRV/VRF с заводкой в квартиры, расстановка фанкойлов и подключение к магистрали не выполняется;
4. Электроснабжение:
  - Индивидуальные квартирные счетчики;
5. Слаботочная система:
  - Телефонизация, радиофикация, домофония – по проекту;
  - Автоматическая пожарная сигнализация, система оповещения и управления эвакуацией – по проекту;
  - Интернет – предоставляем точку доступа.

Настоящий перечень является ориентировочным и может быть изменен и/или дополнен ЗАСТРОЙЩИКОМ без предварительного согласования и/или уведомления УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

**ЗАСТРОЙЩИК:**  
**ООО «СЗ «Реконструкция Инвест»**

**УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**  
\_\_\_\_\_

Адрес: 603000, г. Нижний Новгород,  
пер. Плотничный, д. 2, этаж 2, комната 4  
ОГРН 1075260022860  
ИНН 5260204485  
КПП 526001001

Р/счет 40702810642020003154  
в Волго-Вятский банк ПАО Сбербанк  
К/счет 30101810900000000603  
БИК 042202603

**Директор**

\_\_\_\_\_ / **Мальцев А.С.** \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_