

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

г. Бор

" \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 202\_\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью Строительная компания «Холдинг НН» (ИНН 5258090470, ОГРН 1105258002475) в лице директора Филиппова Сергея Семеновича, действующего на основании Устава от 19.05.2010г., именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны и**

**Гражданин Российской Федерации \_\_\_\_\_, пол \_\_\_\_\_, дата рождения \_\_\_\_\_ г., место рождения: \_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_ г., код подразделения \_\_\_\_\_, зарегистрирован\_ по адресу: \_\_\_\_\_**

именуем\_\_ в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», руководствуясь Гражданским Кодексом Российской Федерации, Федеральным законом РФ № 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 по тексту – Закон 214-ФЗ), заключили настоящий договор участия в долевом строительстве (далее – «Договор») о нижеследующем:

**1. Общие положения и юридические основания заключения договора**

1.1. В настоящем Договоре используются следующие основные понятия (определения):

- 1.1.1. **Застройщик** — Общество с ограниченной ответственностью Строительная компания «Холдинг НН».
- 1.1.2. **Участник долевого строительства** — физическое (юридическое) лицо, которое в соответствии с условиями Договора направляет денежные средства на создание Объекта с целью возникновения у него права собственности на Объект долевого строительства.
- 1.1.3. **Объект** – «Многokвартирный жилой дом», строительство которого осуществляет «Застройщик» с привлечением денежных средств «Участника долевого строительства», имеющий следующие характеристики:

<b>Вид строящегося (создаваемого) объекта недвижимости</b>	Многokвартирный жилой дом (2 этап строительства)
<b>Назначение объекта</b>	Жилой дом
<b>Количество этажей</b>	10
<b>Общая площадь</b>	7 987,63 кв.м
<b>Материал наружных стен</b>	Монолитный железобетонный каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)
<b>Материал поэтажных перекрытий</b>	монолитный железобетон
<b>Класс энергоэффективности</b>	А
<b>Интенсивность сейсмических воздействий</b>	5 и менее баллов

и расположенный по адресу: Российская Федерация, Нижегородская область, городской округ город Бор, город Бор, улица Луначарского, дом 216. Указанные характеристики являются проектными (планируемыми).

1.1.4. **Объект долевого строительства** — жилое помещение (квартира) с относящимися к ней лоджиями и/или балконами (далее по тексту – летние помещения) в соответствии с п.2.2. Договора и Приложением №1 к Договору, подлежащие передаче **Участнику долевого строительства** после получения разрешения на ввод в эксплуатацию **Объекта** и входящие в состав указанного **Объекта**, строящегося (создаваемые) с привлечением денежных средств Участника долевого строительства. У **Участника долевого строительства** при возникновении права собственности на **Объект долевого строительства** одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в **Объекте**, указанном в п. 1.1.3 настоящего договора, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на **Объект долевого строительства**.

1.1.5. **Земельный участок** - земельный участок, на котором **Застройщик** осуществляет строительство Объекта, расположенный по адресу: Российская Федерация, Нижегородская область, городской округ город Бор, город Бор, ул. Луначарского, участок 216, имеющий общую площадь 15870 кв.м., кадастровый номер: 52:19:0206055:320 , категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования земельного участка: многoэтажная жилая застройка ( высотная застройка ), в отношении которого, между **Застройщиком** и Министерством имущественных и земельных отношений Нижегородской области заключен Договор аренды земельного участка № 19-504 к от 05 июня 2018 года, зарегистрированный Управлением **Застройщик** \_\_\_\_\_ Участник долевого строительства \_\_\_\_\_

Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области 19 июня 2018 года сделана запись регистрации № 52:19:0206055:320-52/125/2018-1.

1.1.6. **Проектная площадь Объекта долевого строительства** — площадь жилого помещения (квартиры), включающая в себя площадь всех помещений, в том числе площадь летних помещений (лоджий) с применением понижающих коэффициентов, определенная в проектной документации Объекта в соответствии с действующим законодательством.

1.1.7. **Фактическая площадь Объекта долевого строительства** - площадь жилого помещения (квартиры), включающая в себя площадь всех помещений, в том числе площадь летних помещений (лоджий) с применением понижающих коэффициентов, определенная по результатам кадастровых работ (технической инвентаризации), проведенных по окончании строительства.

1.1.8. **Разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию** – документ, который удостоверяет выполнение строительства Объекта, указанного в п. 1.1.3 настоящего договора в полном объеме в соответствии с Разрешением на строительство, соответствие построенного Объекта градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

1.2. Строительство Объекта ведется на основании Разрешения на строительство № 52-19-08-2023 от 20.04.2023 года, выданным Администрацией городского округа город Бор Нижегородской области.

1.3. Застройщик действует на основании Свидетельства о допуске к работам, выданным Ассоциацией СРО «Нижегородское объединение нижегородских строителей» (регистрационный номер 391 от 14.06.2017 г.).

1.4. Проектная декларация, включающая в себя информацию о Застройщике и о проекте строительства Объекта в Единой информационной системе жилищного строительства (сайт: наш.дом.рф), оригинал проектной декларации находится у Застройщика.

1.5. Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации и 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 РФ».

## 2. Предмет Договора

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в срок, указанный в Проектной декларации, своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Объект, названный в разделе 1 Договора, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого Объекта передать Участнику долевого строительства соответствующий Объект долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта.

2.2. Объект долевого строительства имеет следующие проектные характеристики:

1.	Проектный номер Квартиры (на время строительства)	
2.	Этап строительства	
3.	Подъезд	
4.	Этаж	
5.	Количество комнат	
6.	Проектная площадь Квартиры с учетом проектной площади лоджий в кв.м:	
	<i>в т.ч</i> общая проектная площадь Квартиры, кв.м	
	<i>в т.ч.</i> проектная площадь лоджии (с учетом понижающего коэффициента 0,5), кв.м	
7.	Проектная площадь комнат, кв.м.	
8.	Назначение Объекта долевого строительства	Жилое помещение

Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства с отделкой и оборудованием, указанным в Приложении № 2 к Договору.

Местоположение Объекта долевого строительства на плане этажа многоквартирного жилого дома, входящего в состав Объекта, определяется в Приложении № 1 к Договору.

2.3. Учитывая, что Застройщик передает Объект долевого строительства Участнику долевого строительства не ранее, чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта, срок начала строительства 30 июня 2023 года, предполагаемый срок ввода в эксплуатацию Объекта 31 мая 2025 года.

2.4. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта при условии выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему договору, Застройщик обязуется передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства в срок не позднее, чем до 31.08.2025 г.

Стороны соглашаются, что допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

2.5. Участник долевого строительства выражает свое письменное согласие на раздел, выдел земельного участка, указанного в п.1.1. Договора, в период действия настоящего Договора, в соответствии с

требованиями ст.11.2 Земельного кодекса Российской Федерации, с последующим оформлением прав Застройщика на вновь образованные земельные участки и сохранением установленного на основании ст.13 Федерального закона № 214 залога на образованный земельный участок, на котором располагается Объект. При этом Участник долевого строительства выражает свое согласие на прекращение залога на иные образованные в результате раздела, выдела Земельного участка участки, не отведенные для строительства Объекта. Участник долевого строительства соглашается с тем, что раздел, выдел Земельного участка не является существенным изменением проектной документации или характеристик Объекта и не влияет на объем его прав и обязанностей по Договору. Получение согласия Участника долевого строительства на раздел, выдел Земельного участка и сохранение залога на образованный земельный участок, на котором располагается Объект, в какой-либо иной форме не требуется.

Участник долевого строительства проинформирован о том, что в соответствии с ч. 7 ст. 13 Федерального закона №214 Застройщик вправе передать права на Земельный участок и/или участки, образованные в результате раздела, выдела Земельного участка, в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед банком по возврату кредита на строительство Объекта, при условии получения от банка согласия на удовлетворение своих требований за счет заложенного имущества в соответствии с частью 2 ст. 15 Федерального закона №214 и согласия на прекращение права залога на объекты долевого строительства в случае, предусмотренном ч. 8 ст. 13 Федерального закона № 214.

2.6. До подписания настоящего Договора Участник долевого строительства ознакомился с Проектной декларацией и согласен на размещение и публикацию всех изменений и дополнений, вносимых Застройщиком в Проектную декларацию, в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на сайте наш.дом.рф.

### 3. Цена Договора. Сроки и порядок ее оплаты

3.1. Цена Договора, подлежащая уплате Участником долевого строительства Застройщику, составляет сумму в размере \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) руб., НДС не облагается.

**Оплата производится Участником долевого строительства с использованием специального эскроу счета после регистрации настоящего договора в полном объеме в порядке и сроки, предусмотренные договором и Приложением 3 «Порядок оплаты», являющимся неотъемлемой частью настоящего договора.**

3.2. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены договора с использованием специального эскроу счета, открываемого в Банке (эскроу-агенте) по договору счета эскроу, заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (депонента) в счет уплаты цены Договора участия в долевом строительстве, в целях их перечисления Застройщику (бенефициару), на следующих условиях:

**Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк) ИНН: 7707083893, ОГРН: 1027700132195, место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д.19; фактический адрес: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д.19, адрес электронной почты: [Escrow\\_Sberbank@sberbank.ru](mailto:Escrow_Sberbank@sberbank.ru), номер телефона: 900 - для мобильных, 8 (800) 555-55-50 - для мобильных и городских.)**

**Депонент: \_\_\_\_\_**

**Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью Строительная компания «Холдинг НН»**

**Депонированная сумма: \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) руб.**

**Срок перечисления Депонентом Суммы депонирования: 10 дней с момента возникновения оснований для перечисления Застройщику (бенефициару) депонированной суммы (п. 3 ст. 860.8 ГК РФ)**

**Срок условного депонирования денежных средств - до 31.05.2025 года.**

**Срок внесения денежных средств на счет эскроу – согласно Приложению №3 настоящего договора.**

3.3. Денежные средства Участника долевого строительства, уплачиваемые в счет цены Договора, используются Застройщиком в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.4. Цена Договора, установленная в п. 3.1. Договора, включает в себя сумму денежных средств на возмещение всех затрат Застройщика по созданию Объекта долевого строительства (включая инженерные изыскания, проектирование, проведение негосударственной экспертизы, строительство, подключение (технологическое присоединение) к сетям инженерно-технического обеспечения, отделку Объекта долевого строительства в соответствии с приложением 2 к договору, расходы связанные с благоустройством территории, прилегающей к Объекту), а также денежные средства на оплату услуг (вознаграждение) Застройщика.

3.5. Основания перечисления Застройщику (бенефициару) депонированной суммы:

1) разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта;

2) Акт приема-передачи Объекта недвижимости в соответствии с Договором участия в долевом строительстве или односторонний Акт о передаче Объекта недвижимости с предоставлением письма Застройщика, адресованного Эскроу-агенту, свидетельствующее о том, что на дату представления документов-оснований:

- отсутствует требование Участника долевого строительства (Депонента) к Застройщику о составлении Акта о несоответствии Объекта долевого строительства требованиям Закона;
- отсутствует информация об одностороннем отказе Участника долевого строительства (Депонента) от исполнения Договора участия в долевом строительстве.

3) При возникновении оснований перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы и наличии задолженности по договору, средства направляются Банком (эскроу-агентом) в погашение задолженности по кредиту в соответствии с условиями Кредитного договора до полного выполнения обязательств по нему. После полного погашения задолженности по Кредитному договору средства со счетов эскроу перечисляются на счет Застройщика (бенефициара) № 40702810242110001330 открытого в ВОЛГО-ВЯТСКИЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК.

3.6. Основания прекращения условного депонирования денежных средств:

- истечение срока условного депонирования;
- перечисление депонированной суммы при возникновении оснований перечисления Застройщику (бенефициару) депонированной суммы;
- расторжение договора участия в долевом строительстве по соглашению сторон или в судебном порядке;
- односторонний отказ одной из сторон от исполнения договора участия в долевом строительстве.

3.7. Окончательный взаиморасчет Сторон, по настоящему договору определяется исходя из уточненной Фактической площади передаваемых Объектов долевого строительства и уточненной Фактической площади балкона и лоджии.

3.8. Государственная пошлина за регистрацию Договора долевого участия в строительстве, кадастровый паспорт на Квартиру не входят в Цену Договора и оплачиваются **Участником долевого строительства**.

3.9. В случае, если по результатам обмеров органа, осуществляющего техническую инвентаризацию объектов недвижимого имущества, фактическая площадь Объекта долевого строительства окажется больше проектной площади более чем на 1%, Застройщик письменно уведомляет **Участника долевого строительства** о необходимости произвести перерасчет Цены Договора, указанной в п.3.1. **Участник долевого строительства**, в срок не позднее 30 календарных дней с момента получения письменного уведомления от **Застройщика**, доплачивает **Застройщику** стоимость разницы в метраже, превышавшей 1%, исходя из стоимости одного квадратного метра Объекта долевого строительства, указанной в п.3.11. настоящего Договора.

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

3.10. В случае, если по результатам обмеров органа, осуществляющего техническую инвентаризацию объектов недвижимого имущества, фактическая площадь Объекта долевого строительства окажется меньше проектной площади более чем на 1%, **Участник долевого строительства** письменно уведомляет **Застройщика** о необходимости произвести перерасчет Цены Договора, указанной в п.3.1. **Застройщик**, в срок не позднее 30 календарных дней с момента получения письменного уведомления от **Участника долевого строительства**, доплачивает **Участнику долевого строительства** стоимость разницы в метраже, превышавшей 1%, исходя из стоимости одного квадратного метра Объекта долевого строительства, указанной в п.3.11. настоящего Договора.

Датой зачисления денежных средств и исполнения обязательства **Застройщика** по абз.1 настоящего пункта Договора, является дата списания денежных средств с расчетного счета **Застройщика**.

3.11. Стороны договорились, что дополнительные расчеты, предусмотренные п.п. 3.9, 3.10 настоящего договора производится исходя из стоимости одного квадратного метра Фактической площади Объекта долевого строительства в сумме \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек.

3.12. Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему договору в платежных документах о перечислении суммы должно быть указано: «Оплата за жилое помещение, по договору участия в долевом строительстве № \_\_\_\_\_ от "\_\_\_" \_\_\_\_\_ 202\_ г., НДС не облагается.».

#### 4. Порядок передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства

4.1. Застройщик направляет Участнику долевого строительства письменное сообщение о завершении строительства и о готовности Объекта долевого строительства к передаче не менее чем за 30 (Тридцать) календарных дней до истечения срока, установленного настоящим Договором для передачи Объекта долевого строительства, в котором Участник долевого строительства предупреждается о необходимости принять Объект долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных п. 4.3. настоящего договора.

4.2. В течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения уведомления Застройщика о завершении строительства Объекта и о готовности Объекта долевого строительства к передаче Участник долевого строительства обязан приступить к принятию Объекта долевого строительства и совершить одно из следующих действий:

- принять Объект долевого строительства, путем подписания с Застройщиком акта приёма-передачи, либо,  
- в случае обнаружения при осмотре Объекта долевого строительства несоответствия условиям Договора, Стороны составляют Акт осмотра объекта долевого строительства (квартиры) включающий перечень дефектов и/или недоделок и срок их устранения, указываемый Застройщиком. После устранения перечисленных в Акте осмотра объекта долевого строительства (квартиры) Участник долевого строительства обязан принять Объект долевого строительства в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления.

Участник долевого строительства считается просрочившим исполнение своей обязанности по принятию Объекта долевого строительства, если в срок, установленный настоящим пунктом, он не совершил одного из вышеуказанных действий.

4.3. Застройщик вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, который будет иметь силу Акта приема-передачи, в порядке и сроки, предусмотренные Федеральным законом № 214-ФЗ, при уклонении или отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства по истечении срока, предусмотренного п. 4.2. настоящего договора.

4.4. При подписании Акта приема-передачи Участник долевого строительства утрачивает право на предъявление претензий к Застройщику, за исключением скрытых недостатков.

4.5. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Объекте, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

4.6. При наличии несущественных и не препятствующих эксплуатации Объекта долевого строительства недостатков, (т.е. недостатков, которые не делают непригодными, для предусмотренного договором использования Объекта долевого строительства), Участник долевого строительства обязан подписать Акт приема-передачи Объекта долевого строительства.

## 5. Обязательства Сторон

### **5.1. Обязанности Участника долевого строительства:**

5.1.1. Произвести оплату в объеме, сроки и порядке, указанные в п.п.3.1., 3.2., 3.7. Договора и иных разделах Договора.

5.1.2. Оказывать Застройщику необходимое содействие в реализации проекта по вопросам, входящим в компетенцию Участника долевого строительства.

5.1.3. После окончания строительных работ и получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта принять Объект долевого строительства в порядке и сроки, установленные разделом 4 Договора.

5.1.4. Предоставить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, полный комплект документов, необходимых для государственной регистрации Договора, в том числе документ об оплате государственной пошлины.

5.1.5. Не осуществлять самостоятельно или с помощью третьих лиц переустройство/перепланировку и техническое переоборудование (в том числе снос/установку перегородок, переустройство коммуникаций) Объекта долевого строительства до даты государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество.

Не осуществлять переустройство архитектурного облика Объекта и Объекта долевого строительства, в том числе и после получения права собственности на Объект долевого строительства.

5.1.6. Незамедлительно рассматривать и принимать решения в связи с обращениями Застройщика при оформлении дополнительных соглашений, связанных с реализацией настоящего Договора в договорные сроки.

5.1.7. В случае изменения паспортных данных, места регистрации, контактного телефона или адреса для направления уведомлений и корреспонденции, указанных в разделе 13 настоящего Договора, письменно уведомить об этом Застройщика в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента наступления соответствующего обстоятельства.

5.1.8. Выполнить все свои обязательства, указанные в иных разделах Договора.

5.1.9. Независимо от причин расторжения Договора обязуется не позднее дня расторжения уведомить Банк о предстоящем перечислении денежных средств Застройщиком, в связи с расторжением Договора.

5.1.10. Использовать Объект долевого строительства в соответствии с его назначением.

5.1.11. Самостоятельно получать технический и кадастровый план (паспорт) на Объект долевого строительства, нести все расходы, связанные с оформлением указанных планов и государственной регистрацией права собственности на Объект долевого строительства.

До подписания сторонами Акта приема-передачи Застройщик вправе оформить технический и (или) кадастровый план на Объект долевого строительства за счет Участника долевого строительства.

### **5.2. Права Участника долевого строительства:**

5.2.1. Назначить доверенное лицо для представления интересов в отношениях с Застройщиком, полномочия которого должны быть основаны на нотариально удостоверенной доверенности.

5.2.2. Уступить свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам при условии предварительного письменного согласования с Застройщиком и Банком соглашения об уступке, предоставления одного экземпляра такого соглашения Застройщику, и с момента государственной регистрации Договора и полного выполнения Участником долевого строительства обязательств по внесению цены Договора согласно п.3.1., 3.2 Договора до момента подписания Сторонами акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

5.2.3. Требовать предоставления информации о Застройщике, проекте строительства Объекта, ходе строительства Объекта и о ходе исполнения обязательств перед Участником долевого строительства.

5.2.4. Вправе в течение гарантийного срока предъявлять Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства.

### **5.3. Обязанности Застройщика:**

5.3.1. С привлечением третьих лиц построить Объект и после получения разрешения на его ввод в эксплуатацию передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи, в соответствии с условиями Договора.

5.3.2. Обеспечить строительство Объекта в соответствии с условиями Договора и требованиями правовых актов.

5.3.3. Предоставлять Участнику долевого строительства по его требованию информацию о Застройщике, проекте строительства Объекта, ходе строительства Объекта и о ходе исполнения обязательств перед Участником долевого строительства.

5.3.4. В случае изменения адреса или других реквизитов в десятидневный срок разместить информацию в сети Интернет на сайте наш.дом.рф.

5.3.5. В случаях, указанных в п.5.3.4. Договора, направления письменного уведомления в адрес Участника долевого строительства не требуется. Участник долевого строительства считается извещенным об изменении адреса или реквизитов Застройщика со дня размещения информации в сети Интернет.

5.3.6. Выполнять все функции, необходимые для завершения строительства Объекта в срок, установленный Договором. В случае реорганизации Застройщика обеспечить правопреемственность договорных отношений Сторон и передать правопреемнику все права и обязанности по Договору.

5.3.7. Выполнять иные свои обязанности, возникающие как на основании Договора и иных сделок, так и в силу требований правовых актов.

5.3.8. Письменно уведомить Участника долевого строительства о завершении строительства Объекта и о готовности Объекта долевого строительства к передаче не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до истечения срока, установленного настоящим Договором для передачи Объекта долевого строительства.

5.3.9. Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приёма-передачи Объекта долевого строительства согласно п. 5.3.1 Договора или подписания Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.

### **5.4. Права Застройщика:**

5.4.1. Застройщик вправе не осуществлять передачу Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства до момента выполнения Участником долевого строительства своих обязательств согласно п.3.1., 3.2 Договора.

5.4.2. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в срок, предусмотренный п.2.4. Договора Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного настоящим Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

## **6. Гарантии качества.**

6.1. Стороны определили, что разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта является подтверждением соответствия Объекта долевого строительства проектной документации, строительным нормам и правилам, требованиям технических и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям, а также Договору.

6.2. В случае, если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий Договора и (или) обязательных требований, приведшими к ухудшению его качества, или делающими его непригодным для предусмотренного Договором использования, а именно для проживания,

Участник долевого строительства вправе требовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в согласованные Сторонами разумные сроки.

6.3. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства составляет 5 (Пять) лет с даты ввода Объекта в эксплуатацию.

При этом:

– гарантийный срок для технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого акта приема-передачи или иного документа о передаче квартиры в Объекте.

– гарантийный срок оборудования, не являющегося инженерным или технологическим, материалов и комплектующих, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку изготовителя.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, в том числе технологического и инженерного оборудования, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если такие недостатки произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства и его частей (в том числе технологического и инженерного оборудования) или вследствие нарушения Участником долевого строительства технических правил, регламентов и других норм, стандартов или инструкций при эксплуатации Объекта долевого строительства (в том числе оборудования).

6.4. Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что на момент подписания настоящего Договора права требования на Объект долевого строительства не проданы, не заложены, правами третьих лиц не обременены, в споре или под арестом не состоят.

## 7. Срок действия Договора

7.1. Договор, все изменения (дополнения) к нему заключаются в письменной форме, подлежат государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним в порядке, предусмотренном Федеральным законом "О государственной регистрации недвижимости" от 13.07.2015 N 218-ФЗ, и считаются заключенными (вступившими в силу) с момента такой регистрации.

7.2. Договор действует до полного исполнения Сторонами обязательств, обусловленных настоящим Договором, или прекращения действия Договора в случаях и в порядке, предусмотренном разделом 8 настоящего Договора.

## 8. Изменение Договора и прекращение его действия

8.1. Договор может быть изменен по соглашению Сторон или в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

8.2. Участник долевого строительства вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случаях, установленных Федеральным законом № 214-ФЗ, а именно:

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный Договором срок передачи на два месяца;
- неисполнения Застройщиком предусмотренных п.6.2. Договора обязанностей по устранению недостатков Объекта долевого строительства, приведших к ухудшению качества и делающих Объект долевого строительства непригодным для предусмотренного Договором использования, а именно для проживания;
- существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства;
- в иных установленных федеральным законом случаях.

По требованию Участника долевого строительства Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

- прекращения или приостановления строительства Объекта 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 Объекта, то есть изменения характеристик Объекта (с учетом положений п.2.2. Договора);
- изменения общей площади Объекта долевого строительства на величину, превышающую установленный Федеральным законом №214-ФЗ максимальный предел;
- в иных, установленных федеральным законом случаях.

В случае внесения изменений в Федеральный закон № 214-ФЗ в части оснований для одностороннего отказа Участника долевого строительства от исполнения Договора или оснований для расторжения Договора по требованию Участника долевого строительства в судебном порядке, Участник долевого строительства вправе отказаться от исполнения настоящего Договора или предъявить требования о расторжении Договора в судебном порядке только по основаниям, предусмотренным Федеральным законом № 214-ФЗ в редакции,

действующей на момент одностороннего отказа Участника долевого строительства от Договора или обращения Участника долевого строительства в суд.

8.3. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 214-ФЗ, в случаях:

- при единовременной оплате — в случае просрочки внесения платежа Участником долевого строительства в течение более чем 2 (Два) месяца;
- при оплате путем внесения платежей в предусмотренный Договором период — в случае систематического нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушения срока внесения платежа более чем 3 (Три) раза в течение 12 (Двенадцати) месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем 2 (Два) месяца.
- в иных, установленных федеральным законом случаях.

8.4. В случае одностороннего отказа Сторона направляет другой Стороне уведомление с мотивированным обоснованием причин отказа, которое подлежит направлению по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора, предусмотренных п.8.3. договора, Застройщик вправе расторгнуть договор не ранее чем через 30 (тридцать) дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования.

При неисполнении Участником долевого строительства такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу, Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора.

8.5. При расторжении настоящего Договора, возврат денежных средств Участнику долевого строительства осуществляется в соответствии со ст. 15.5. Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ.

#### **9. Ответственность Сторон**

9.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством РФ. Уплата неустоек (штрафов, пени) не освобождает Стороны от исполнения своих обязательств по Договору.

9.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору сторона, не исполнившая своих обязательств или не надлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Федеральным законом № 214-ФЗ и Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

#### **10. Обстоятельства непреодолимой силы**

10.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если такое неисполнение явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, не поддающихся разумному контролю Сторон, возникших после заключения Договора, а также объективно препятствующих полному или частичному выполнению Сторонами своих обязательств по Договору, включая, но не ограничиваясь перечисленным: войны, военные действия любого характера, блокады, забастовки, землетрясения, наводнения, пожары и другие стихийные бедствия, а также принятие актов компетентными государственными органами и органами местного самоуправления, препятствующих выполнению Сторонами своих обязательств по Договору. При этом срок исполнения обязательств по Договору отодвигается на время действия указанных обстоятельств, а также последствий, вызванных этими обстоятельствами.

10.2. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по настоящему Договору вследствие наступления вышеназванных обстоятельств, обязана известить в письменной форме другую Сторону без промедления, но не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты их наступления, а также принять все возможные меры с целью максимального снижения отрицательных последствий, вызванных обстоятельствами непреодолимой силы. Извещение должно содержать данные о наступлении и характере обстоятельств, их возможной продолжительности и последствиях.

#### **11. Дополнительные условия**

11.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по Договору с момента государственной регистрации Договора у Участника долевого строительства (залогодержателя) считаются находящимися в залоге земельный участок, указанный в разделе 1 Договора, и строящийся на этом земельном участке Объект.

11.2. Исполнение обязательств Застройщика по передаче жилого помещения Участнику долевого строительства по настоящему договору обеспечивается компенсационным фондом – Фондом защиты прав граждан - участников долевого строительства, формируемым за счет обязательных отчислений (взносов) Застройщика.

## 12. Заключительные положения.

12.1. Споры и разногласия, возникающие между Сторонами из Договора или в связи с ним, в том числе в связи с его заключением, исполнением, изменением, расторжением и недействительностью, передаются на разрешение суда по месту нахождения Объекта с обязательным соблюдением досудебного претензионного порядка. Срок рассмотрения претензий — в течение 1 (Одного) месяца с момента получения.

12.2. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

12.3. Участник долевого строительства дает свое согласие в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006г. №152-ФЗ "О персональных данных" на обработку своих персональных данных, в том числе в целях заключения и исполнения договора страхования гражданской ответственности Застройщика. Такое согласие дается до 30.06.2024 г. и может быть отозвано в любой момент времени путем передачи подписанного письменного уведомления.

12.4. Участник долевого строительства подтверждает, что содержание сделки, ее последствия, ответственность, возникшие права и обязанности понятны, что любые сомнения в содержании Договора и толковании его условий были им устранены до подписания Договора. Участник долевого строительства, подтверждает, что он в дееспособности не ограничен, по состоянию здоровья может самостоятельно осуществлять, защищать свои права и исполнять свои обязанности по Договору, не страдает заболеваниями, препятствующими осознавать суть подписываемого Договора и обстоятельств его заключения, что у него отсутствуют причины заключать Договор на крайне невыгодных для себя условиях (кабальная сделка), а также что заключение Договора не нарушает какие-либо права или законные интересы третьих лиц.

12.5. Стороны пришли к соглашению о том, что в случае признания отдельных положений договора не соответствующими действующему законодательству (недействительными) этот факт не влечет недействительности (не заключенности) настоящего договора в целом.

12.6. Договор подлежи государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

12.7. Договор составлен в \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) идентичных экземплярах: один экземпляр для Застройщика, один для Участника долевого строительства и один экземпляр для \_\_\_\_\_.

Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

Стороны подтверждают, что все условия настоящего Договора надлежащим образом согласованы Сторонами, полностью приняты Сторонами, соответствуют интересам Сторон, являются приемлемыми для Участника долевого строительства и исполнимыми.

Приложения к Договору участия в долевом строительстве:

Приложение № 1 - Местоположение Объекта долевого строительства на плане этажа Объекта и План Объекта долевого строительства;

Приложение № 2 – Отделка и оборудование Объекта долевого строительства.

Приложение № 3 – Порядок оплаты.

## 13. Адреса, реквизиты и подписи Сторон.

### 13.1. Застройщик:

**Общество с ограниченной ответственностью  
Строительная компания «Холдинг НН»**  
Юридический адрес: 603034, Россия,  
Нижегородская обл., город Нижний Новгород,  
Комсомольское шоссе, дом 6  
Почтовый адрес: 606505, Россия, Нижегородская  
обл., Городецкий район, город Городец, переулок  
1-й Пожарный, дом 3А  
ИНН 5258090470  
КПП 525801001  
ОГРН 1105258002475  
р/с 40702810242110001330 в Волго-Вятском  
банке ПАО «СБЕРБАНК»,

### 13.2. Участник долевого строительства

**Гражданин** **Российской** **Федерации**  
\_\_\_\_\_,  
пол \_\_\_\_\_, дата рождения  
\_\_\_\_\_ г, место рождения:  
\_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_  
выдан \_\_\_\_\_ г,  
код подразделения \_\_\_\_\_, зарегистрирован\_ по  
адресу: \_\_\_\_\_  
тел.: \_\_\_\_\_  
e-mail: \_\_\_\_\_  
Адрес для направления уведомлений и  
корреспонденции по договору:  
\_\_\_\_\_

к/счет 30101810900000000603 , БИК  
042202603 ( доп. офис № 9042/0510 )  
тел.: 8(831)612-88-31  
e-mail: [skholdingnn@yandex.ru](mailto:skholdingnn@yandex.ru)

**Директор**

\_\_\_\_\_ **Филиппов С.С.** \_\_\_\_\_

**МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ**  
**Объекта долевого строительства на плане этажа Объекта**

**Наименование Объекта:** Многоквартирный жилой дом (2 этап строительства) по адресу: Российская Федерация, Нижегородская область, городской округ город Бор, город Бор, улица Луначарского, дом 216.

**ПЛАНИРОВКА ЭТАЖА**

**ПЛАН ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

**Застройщик:**  
**Общество с ограниченной ответственностью**  
**Строительная компания «Холдинг НН»**  
**Директор**

**Участник долевого строительства**

\_\_\_\_\_ **Филиппов С.С.**

\_\_\_\_\_

### Отделка и оборудование Объекта долевого строительства

**Общество с ограниченной ответственностью Строительная компания «Холдинг НН» (ИНН 5258090470, ОГРН 1105258002475) в лице директора Филиппова Сергея Семеновича, действующего на основании Устава от 19.05.2010г., именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны и**

**Гражданин Российской Федерации \_\_\_\_\_, пол \_\_\_\_\_, дата рождения \_\_\_\_\_ г., место рождения: \_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_ г., код подразделения \_\_\_\_\_, зарегистрирован\_ по адресу: \_\_\_\_\_,**

именуем\_\_ в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», руководствуясь Гражданским Кодексом Российской Федерации, Федеральным законом РФ № 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 по тексту – Закон 214-ФЗ), составили настоящее Приложение № 2 к Договору участия в долевом строительстве от "\_\_\_" \_\_\_\_\_ 202\_ года № \_\_\_\_\_.

**Объект долевого строительства будет передан Участнику долевого строительства в следующем состоянии:**

#### **Отделка квартиры:**

- **Входная дверь** в квартиру – металлическая (открывание по проекту).
- **Коридор**
  1. Стены – без отделки.
  2. Пол: монолитная ж/б плита – без отделки.
  3. Потолок: монолитная ж/б плита – без отделки.
- **Жилые комнаты (гостиные и спальни), кладовые**
  1. Стены – без отделки.
  2. Пол: монолитная ж/б плита – без отделки.
  3. Окна: из ПВХ-профиля с двухкамерным стеклопакетом.  
Оконные откосы – без отделки.  
Подоконные доски – отсутствуют.
  4. Потолок: монолитная ж/б плита – без отделки.
  5. Межкомнатные двери – отсутствуют.
- **Кухня**
  1. Стены – без отделки.
  2. Пол: монолитная ж/б плита – без отделки.
  3. Окна: из ПВХ-профиля с двухкамерным стеклопакетом.  
Оконные откосы – без отделки.  
Подоконные доски – отсутствуют.
  4. Потолок: монолитная ж/б плита – без отделки.
- **Санузел / ванная комната**
  1. Стены – без отделки.
  2. Пол: монолитная ж/б плита – без отделки.
  3. Потолок: монолитная ж/б плита – без отделки.
  4. Сантехоборудование - устанавливается участником долевого строительства
- **Балконы и лоджии**
  1. Стены и потолок – без отделки.
  2. Пол – монолитная ж/б плита – без отделки.

#### **Оборудование квартиры:**

Застройщик \_\_\_\_\_

Участник долевого строительства \_\_\_\_\_

- прокладка канализационного стояка с установкой тройника с заглушкой в санузле (ванной);
- прокладка стояка холодной воды с установкой счетчика и устройства внутреннего пожаротушения с устройством подводки к газовому котлу;
- прокладка труб отопления по квартире с установкой приборов отопления;
- газовая разводка с установкой счетчика и газового котла;
- электрическая разводка до квартиры с установкой автоматов на входе в квартиру и счетчика (расположенного на лестничной клетке).

### ПОДПИСИ СТОРОН

**Застройщик:**

**Общество с ограниченной ответственностью**

**Строительная компания «Холдинг НН»**

**Директор**

**Участник долевого строительства**

\_\_\_\_\_ **Филиппов С.С.**

\_\_\_\_\_

### ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

**Общество с ограниченной ответственностью Строительная компания «Холдинг НН» (ИНН 5258090470, ОГРН 1105258002475) в лице директора Филиппова Сергея Семеновича, действующего на основании Устава от 19.05.2010г., именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны и**

**Гражданин Российской Федерации \_\_\_\_\_, пол \_\_\_\_\_, дата рождения \_\_\_\_\_ г., место рождения: \_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_ г., код подразделения \_\_\_\_\_, зарегистрирован\_ по адресу: \_\_\_\_\_,**

**именуем\_ в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», согласовали порядок оплаты (далее по тексту «Порядок оплаты») по договору участия в Долевом строительстве от "\_\_\_" "\_\_\_" 202\_\_ года № \_\_\_\_\_ (далее по тексту «Договор») следующим образом:**

1. Цена договора, согласно п.3.1. в размере \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) **руб.**, НДС не облагается, должна быть оплачена Участником долевого строительства в полном объеме. Стороны установили следующий порядок оплаты Цены договора, путем внесения денежных средств на счет эскроу № \_\_\_\_\_, открытый в уполномоченном банке, указанном в п.3.2. настоящего Договора:

№ п/п	Сумма оплаты в рублях	Период внесения оплаты
1	_____ ( _____ ) руб. за счет собственных средств	В течение 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора участия в долевом строительстве
2		
3		

2. Участник несет все расходы по уплате банковских сборов и комиссий, взимаемых за перевод денежных средств.

3. Настоящее приложение №3 является неотъемлемой частью настоящего договора.

**Застройщик:**

**Общество с ограниченной ответственностью  
Строительная компания «Холдинг НН»  
Директор**

**Участник долевого строительства**

\_\_\_\_\_ **Филиппов С.С.**

\_\_\_\_\_