

Договор № \_\_ – Б\_/20\_\_  
участия в долевом строительстве многоквартирного дома

г. Нижний Новгород

«\_\_» \_\_\_\_\_ 2023 года

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ГРУППА ИНВЕСТСТРОЙ»** (ИНН 5262116900, ОГРН 1035205768223, место нахождения: 603093, г. Нижний Новгород, ул. Родионова, д. 192 корп.3, П1/204), в лице \_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем "**Застройщик**", с одной стороны, и гражданин(ка) РФ: \_\_\_\_\_ (**Ф.И.О.**), \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_. года рождения, место рождения: \_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_. выдан \_\_\_\_\_ года, код подразделения: \_\_\_\_-\_\_\_\_, зарегистрированн(ая) по адресу: \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем "**Участник долевого строительства**", с другой стороны, а вместе именуемые "**Стороны**", заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ И ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. **Застройщик** - **Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ГРУППА ИНВЕСТСТРОЙ»**, выполняющее функции Заказчика и осуществляющее привлечение денежных средств Участников долевого строительства для строительства многоквартирного жилого дома.

1.2. **Участник долевого строительства** – \_\_\_\_\_ (Ф.И.О.), осуществляющий привлечение денежных средств в создание объекта долевого строительства, путем размещения денежных средств на счетах эскроу в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

1.3. **Многokвартирный жилой дом** — Многоквартирный жилой дом с помещениями общественного назначения и подземной парковкой, расположенный на территории в границах улиц Ереванская, Дальняя в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода, по адресу: Российская Федерация, Нижегородская область, город Нижний Новгород, Нижегородский район, в границах улиц Ереванская, Дальняя (адрес строительный), на земельном участке с кадастровым номером 52:18:0060150:215 (далее – Жилой дом). Застройщик осуществляет строительство Жилого дома на основании разрешения на строительство, выданного Министерством строительства Нижегородской области за № 52-18-06/07/1036-2023 от 17 июля 2023 года.

Условный номер Жилого дома в соответствии с проектной декларацией № 52-000894.

Основные характеристики Жилого дома, подлежащее определению в Договоре:

Наименование характеристики	Описание характеристики
Вид	Здание
Назначение	Многokвартирный дом
Количество этажей	9-11-14
Общая площадь	24 192,08 кв.м.
Материал наружных стен	Монолитные, вентилируемый фасад, стеновые сборные трехслойные железобетонные панели
Материал поэтажных перекрытий	Монолитные железобетонные
Класс энергоэффективности	A+
Класс сейсмостойкости	5 и менее баллов

1.4. **Объект долевого строительства — жилое помещение (квартира)** — представляет собой структурно обособленное жилое помещение в Жилом доме, а также соответствующую долю в праве собственности на общее имущество Жилого дома, входящее в состав указанного Жилого дома и подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома. Номер квартиры уточняется после получения Застройщиком технического паспорта Жилого дома.

Квартира имеет следующие проектные параметры и характеристики:

Наименование характеристики	Описание характеристики
№ квартиры (строительный)	

Общая площадь квартиры (сумма полезной площади и площади помещений вспомогательного назначения) без учета понижающего коэффициента, кв.м.	
Продаваемая площадь квартиры Общая, (проектная) площадь квартиры с учетом площади лоджии/террасы), (приведенная площадь), кв.м.	
Общая проектная площадь (без учета площади лоджии/террасы), кв.м.	
Жилая проектная площадь, кв.м.	
Этаж	
Подъезд/корпус/секция	
Количество комнат	
Площадь комнаты — 1, кв.м.	
Площадь комнаты — 2, кв.м.	
Площадь кухни/кухонной зоны, кв.м.	
Площадь помещения вспомогательного назначения (санузла), кв.м.	
Площадь помещения вспомогательного назначения (коридора/прихожей), кв.м.	
Площадь лоджии/балкона, кв.м.	
Площадь лоджии/террасы (с учетом понижающего коэффициента 0,5/0,3), кв.м.	

1.5. Общая (проектная) площадь квартиры — сумма полезной площади квартиры и площади помещений вспомогательного назначения. При расчете общей (проектной) площади Квартиры площадь лоджии/террасы учитывается с применением к фактической площади лоджии/террасы понижающего коэффициента — 0,5/0,3. Общая и жилая площади, а также номер квартиры согласно п.1.4. Договора, указаны в соответствии со строительными чертежами, подлежат уточнению по окончанию строительства Жилого дома и выдачи уполномоченными организациями технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства или кадастровым инженером, технического плана и технического паспорта на Жилой дом.

План квартиры, отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей квартиры (комнат, помещений вспомогательного использования, террас/лоджий) и местоположение Квартиры на этаже содержится в Приложении 1 (лист 1) настоящего Договора. Местоположение квартиры на этаже строящегося Жилого дома определяется в Приложении 2 (лист 2) к настоящему Договору.

Квартиры продаются и предназначены для передачи дольщикам без отделки. Комплектация и характеристики Квартиры приводятся в Приложении № 2 к настоящему Договору.

Застройщик вправе без согласия Участника долевого строительства внести в многоквартирный дом архитектурные, структурные изменения, заменить строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы или оборудование; вносить изменения в проектную документацию, которые улучшают качество Объекта долевого строительства, а также такие изменения, которые не приводят к ухудшению качества Объекта долевого строительства по сравнению с условиями настоящего Договора. Оформление дополнительного соглашения к настоящему Договору при таких изменениях не требуется. Корректировки проектной документации, получившие положительное заключение экспертизы, не считаются недостатком. Корректировки проектной документации, которые не требуют прохождения повторной экспертизы, не приводящие к ухудшению потребительских свойств Объекта долевого строительства, не считаются недостатком.

Стороны пришли к соглашению, что расхождение проектной площади Объекта долевого строительства и площади по данным обмеров кадастровым инженером в размере не более пяти процентов от указанной площади в соответствии с абз.2 п.1.1. ст.9 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон о долевом строительстве), конфигурации и параметров помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства, указанного в Приложении №1 к Договору, являются несущественными изменениями Объекта долевого строительства, и не

является основанием для расторжения настоящего Договора в одностороннем порядке.

1.6. Проектная декларация – официальный документ, включающий в себя информацию о Застройщике и о проекте строительства. Проектная декларация размещается Застройщиком на сайте [nash.dom.rf](http://nash.dom.rf), в сроки, установленные законодательством Российской Федерации.

1.7. Отношения Застройщика и Участника долевого строительства, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются положениями Гражданского Кодекса РФ и Законом о долевом строительстве.

## **2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

### **2.1. Застройщик обязан:**

2.1.1. Обеспечить строительство Жилого дома и выполнение своими силами и (или) с привлечением третьих лиц всех работ по строительству Жилого дома в полном объеме, включая все работы, предусмотренные документами по строительству, а также иные работы, не упомянутые в этих документах, но необходимые для строительства указанного выше Жилого дома и для его сдачи в эксплуатацию в установленном законодательством порядке.

2.1.2. После получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства.

2.1.3. Совместно с Участником долевого строительства или по доверенности от Участника долевого строительства (при предоставлении нотариально удостоверенной доверенности на осуществление регистрационных действий на лиц, указанных Застройщиком), осуществить государственную регистрацию настоящего Договора в установленном законом порядке. Государственную пошлину за регистрацию настоящего договора стороны оплачивают в порядке и размере, предусмотренном Налоговым кодексом Российской Федерации.

Договор может быть заключен в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью сторон договора. В данном случае документы для государственной регистрации предоставляются в орган регистрации прав в форме электронных документов, подписанные усиленной квалифицированной электронной подписью с использованием информационных технологий взаимодействия с органом регистрации прав.

2.1.4. Настоящим Застройщик доводит до сведения Участника долевого строительства, что условием привлечения средств участников долевого строительства Жилого дома является размещение таких денежных средств на счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 Закона о долевом строительстве.

### **2.2. Участник долевого строительства обязан:**

2.2.1. Оплатить обусловленную настоящим Договором цену объекта, в порядке и сроки, предусмотренные п. 3 настоящего Договора.

2.2.2. Провести взаиморасчеты с Застройщиком, по результатам обмеров в порядке, предусмотренным п.п. 3.3., 3.4., настоящего Договора.

2.2.3. Принять объект долевого строительства у Застройщика в порядке, предусмотренным пунктом 4 настоящего Договора и зарегистрировать за собой право собственности на него.

2.2.4. Использовать Объект долевого строительства (квартиру) как жилое помещение и соблюдать требования законодательства РФ, предъявляемые к пользованию жилыми помещениями.

2.2.5. Подписав настоящим Договором Участник долевого строительства подтверждает, что приобретает и осуществляет свои гражданские права своей волей и в своем интересе, свободен в установлении своих прав и обязанностей на основе настоящего Договора и в определении любых, не противоречащих законодательству условий Договора, что не лишен дееспособности, не состоит под опекой и попечительством, не страдает заболеваниями, препятствующими осознать суть настоящего Договора, а также, что у него отсутствуют обязательства, вынуждающие совершить данную сделку на крайне невыгодных для себя условиях. При подписании настоящего Договора Участник долевого строительства не подвергался угрозам и давлению с чьей-либо стороны. Содержание и правовые последствия заключаемого Договора Участнику долевого строительства известны и понятны.

### **2.3. Участник долевого строительства вправе:**

2.3.1. После уплаты Застройщику цены договора в полном объеме и при условии государственной регистрации настоящего Договора до подписания документов о передаче квартиры (акт приема-передачи/договор передачи) Объекта долевого строительства передать свои права на Объект долевого строительства третьим лицам по договору уступки.

В случае неуплаты Участником долевого строительства цены Договора Застройщику, уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на Правоприобретателя.

В случае невыполнения Участником долевого строительства данного обязательства Застройщик не несет ответственности перед третьими лицами по данным договорам уступки.

Договор уступки права требования подлежит государственной регистрации. Расходы по регистрации оплачиваются сторонами согласно требованиям действующего законодательства.

Участник долевого строительства несет обязанность по направлению Застройщику уведомления о

заключении договора уступки и обязан в течение 10 рабочих дней с даты подписания договора уступки в адрес Застройщика (ценным письмом с описью вложения; отправкой на адрес электронной почты, указанной в п. 9 настоящего Договора; лично с отметкой о получении). Правоприобретатель обязан в срок не позднее 10 рабочих дней с момента государственной регистрации договора уступки направить экземпляр договора в адрес Застройщика (ценным письмом с описью вложения; отправкой на адрес электронной почты, указанной в п. 9 настоящего Договора; лично с отметкой о получении).

В случае когда права требований по договору участия в долевом строительстве уступает Участник долевого строительства, являющийся владельцем счета эскроу, к новому Участнику долевого строительства с момента государственной регистрации соглашения (договора) о такой уступке переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним Участником долевого строительства.

Стороны договорились, что уступка, в том числе передача в залог Участником долевого строительства права требования к Застройщику получения неустойки (пени) и иных штрафных санкций, предусмотренных настоящим Договором и/или действующим законодательством РФ (в том числе, но не ограничиваясь: за нарушение срока передачи Объекта долевого строительства, срока устранения недостатков Объекта долевого строительства, штрафа за неудовлетворение требований потребителя, процентов за пользование денежными средствами Участника долевого строительства, а также любых иных неустоек и штрафных санкций), отдельно от уступки права требования получения Объекта долевого строительства запрещена.

### 3. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОКИ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

3.1. Для строительства Объекта долевого строительства, определенного п. 1.4. настоящего Договора, Участник долевого строительства оплачивает Застройщику Цену Договора, которая составляет \_\_\_\_\_,00 (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек (далее – Цена Договора), из расчета \_\_\_\_\_,00 (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек за один квадратный метр проектной площади квартиры (с учетом понижающего коэффициента лоджии 0,5/балкона 0,3).

Денежные средства вносятся на открытый в уполномоченном банке счет эскроу до ввода многоквартирного дома в эксплуатацию.

3.2. Заключая настоящий Договор, Застройщик и Участник долевого строительства предлагают ПАО Сбербанк заключить Договор счета эскроу в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу.

Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего договора на специальный эскроу-счет, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Депонента в счет уплаты цены настоящего Договора, в целях их перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Законом о долевом строительстве и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром (Застройщиком), депонентом (физическим лицом) 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; 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: (Ф.И.О.) \_\_\_\_\_

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ГРУППА ИНВЕСТСТРОЙ».

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

Срок перечисления Депонентом Суммы депонирования: в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего договора.

Срок условного депонирования денежных средств: 6 (Шесть) месяцев с даты ввода объекта в эксплуатацию, определяемой как последняя дата квартала ввода в эксплуатацию, указанного в проектной декларации.

Основания перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы:

- разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома.

Датой исполнения обязательства Участника долевого строительства по оплате Цены Договора является дата зачисления денежных средств на счет эскроу Депонента.

3.3. В случае, если фактическая площадь Объекта долевого строительства (без учета лоджий/террас) по результатам обмеров окажется больше проектной площади более чем на 1 кв.м., Застройщик письменно уведомляет Участника долевого строительства о необходимости произвести перерасчет цены настоящего Договора. Участник долевого строительства, в срок не позднее 30 календарных дней с момента получения письменного уведомления от Застройщика, доплачивает Застройщику стоимость разницы в метраже, превышающей 1 кв.м., исходя из стоимости одного квадратного метра Объекта долевого строительства, указанной в п.3.1. настоящего Договора.

Датой зачисления денежных средств и исполнения обязательства Участника долевого строительства по

оплате стоимости разницы в метраже является дата зачисления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

3.4. В случае, если фактическая площадь Объекта долевого строительства (площадь без учета лоджий/террас) окажется меньше проектной площади более чем на 1 кв.м., Участник долевого строительства письменно уведомляет Застройщика о необходимости произвести перерасчет Цены Договора. Застройщик, в срок не позднее 30 календарных дней с момента получения письменного обращения от Участника долевого строительства, возвращает Участнику долевого строительства стоимость разницы в метраже, превышающей 1 кв.м., исходя из стоимости одного квадратного метра Объекта долевого строительства, указанной в п.3.1. 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.

Стороны пришли к соглашению, что в случае изменения фактической площади Объекта долевого строительства в пределах 1 кв.м., расчет стоимости разницы между проектной и фактической площадью не производится.

3.5. Расчет суммы платежа, предусмотренного соответственно п. 3.3., п.3.4. настоящего Договора, производится путем умножения количества квадратных метров возникшей разницы в площадях на стоимость одного квадратного метра проектной площади квартиры, установленную п. 3.1. настоящего Договора.

3.6. При наступлении оснований для возврата Участнику долевого строительства денежных средств со счета эскроу (в том числе в случае расторжения/прекращения/отказа от исполнения Договора сторонами), денежные средства со счета эскроу подлежат возврату Участнику долевого строительства в соответствии с условиями договора счета эскроу.

#### **4. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

4.1. После получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства по передаточному акту или иному документу о передаче не позднее \_\_\_\_\_г. Стороны соглашаются, что допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательств по передаче Объекта долевого строительства.

4.2. Стороны при заключении настоящего Договора исходят из того, что свидетельством качества передаваемого Объекта долевого строительства, его соответствие строительным нормам и правилам проектной документации, а также иным обязательным требованиям является Разрешение на ввод в эксплуатацию на многоквартирный жилой дом, в котором находится Объект долевого строительства, полученное Застройщиком в установленном законом порядке.

4.3. Документы о передаче (акт приема-передачи/договор передачи) или иной документ о передаче Объекта долевого строительства подписывается Застройщиком и Участником долевого строительства или их представителями, действующими на основании доверенности.

4.4. Площадь лестничных проемов, лестничных клеток, инженерные сооружения, коммуникации, иное оборудование и имущество, обслуживающее имущество более чем одного собственника, принадлежат в соответствии со ст.290 Гражданского кодекса РФ Участникам долевого строительства на праве общей долевой собственности, пропорционально занимаемым ими площадям. Передача указанного имущества по акту не производится.

4.5. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного настоящим договором срока передачи объекта долевого строительства направляет участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) многоквартирного дома в соответствии с договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче. Сообщение направляется 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. Участник долевого строительства, получивший сообщение застройщика о завершении строительства (создания) Многоквартирного жилого дома в соответствии с договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

Стороны договорились о том, что сообщение о завершении строительства многоквартирного жилого дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с Договором участия в долевом строительстве, о готовности объекта долевого строительства к передаче, предложение о внесении изменений в настоящий Договор в части сведений о сроке передачи застройщиком Объекта долевого строительства и его принятия Участником долевого строительства, составленные в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью лица, уполномоченного действовать от имени Застройщика, могут быть направлены Участнику долевого строительства по адресу электронной почты, указанного в п. 9 настоящего Договора. Допускается дополнительное извещение Застройщиком Участника долевого строительства по вопросам, связанным с исполнением настоящего Договора, с исполнением гарантийных обязательств, путем отправки сообщения на электронную почту, либо SMS на мобильный телефон указанные в п.9 настоящего Договора.

4.6. В случае нарушения предусмотренного настоящим Договором срока передачи Участнику долевого

строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.7. При уклонении, неявки или отказа Участника долевого строительства от принятия по акту приема-передачи/договору передачи Объекта долевого строительства в срок предусмотренный п. 4.1. настоящего Договора, Застройщик по истечению 2 (двух) месяцев со дня, предусмотренного 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. Указанные меры могут применяться в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения, или в связи отсутствием Участника долевого строительства по указанному им в настоящем Договоре почтовому адресу.

4.8. Выявление недостатков Объекта долевого строительства, которые не делают его не пригодными для использования (или иного использования по назначению — для нежилых помещений), не является основанием для отказа от принятия Участником долевого строительства Объекта долевого строительства. В этом случае устранение недостатков осуществляется в рамках гарантийных обязательств Застройщика.

4.9. Под уклонением Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства понимается не подписание в предусмотренный Договором срок по любым причинам передаточного акта или иного другого документа о передаче, при условии фактического выполнения Застройщиком в Объекте долевого строительства работ указанных в Приложении 2 к настоящему Договору.

4.10. Застройщик считается не нарушившим срок передачи Объекта долевого строительства, если Участник долевого строительства получил уведомление о готовности Объекта долевого строительства к передаче и необходимости его принятия, но не явился для приемки в установленный срок, а также в случае возврата оператором почтовой связи уведомления в связи с отказом Участника долевого строительства принять его, либо по причине истечения срока хранения уведомления, или в связи с отсутствием Дольщика по почтовому адресу, указанному в настоящем Договоре.

4.11. Учитывая достижение Сторонами соглашения, что доказательством надлежащего качества Объекта долевого строительства является полученное Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию на многоквартирный жилой дом, Участник долевого строительства не вправе уклоняться от подписания передаточного акта или иного документа о передаче после ввода в эксплуатацию по причине недостатков отделки Объекта долевого строительства при условии фактического выполнения Застройщиком в Объекте долевого строительства работ, указанных в Приложении 2 к настоящему Договору. При наличии у Участника долевого строительства каких-либо замечаний к Объекту долевого строительства, Стороны одновременно с подписанием документа о передаче подписывают лист замечаний в отношении Объекта долевого строительства. Выявленные замечания устраняются Застройщиком в рамках гарантийных обязательств.

4.12. Застройщик вправе не передавать (удерживать) Объект долевого строительства до момента выполнения Участником долевого строительства денежных обязательств перед Застройщиком, предусмотренных Договором и (или) действующим законодательством РФ. Застройщик не несет ответственности за нарушение срока передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, если документ о передаче Объекта долевого строительства не был подписан в установленный Договором срок по вине Участника долевого строительства, в том числе ввиду несоблюдения Участником долевого строительства срока приемки, установленного Договором, или ввиду невнесения Участником долевого строительства полной цены Договора в сроки, установленные Договором.

## **5. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**

5.1. Объект долевого строительства передается Дольщику в строительной готовности, указанной в Приложении 2 к настоящему Договору.

5.2. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства (за исключением элементов, входящих в состав Объекта, гарантийный срок на которые определен далее по тексту), за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, составляет 5 лет со дня передачи объекта долевого строительства. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участникам долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет 3 года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Под технологическим и инженерным оборудованием следует понимать любые элементы инженерных систем здания, расположенных в пределах Объекта долевого строительства, необходимых для его нормального использования по назначению, в том числе системы вентиляции, теплоснабжения, водоснабжения, водоотведения, электроснабжения.

Гарантийный срок на индивидуальные приборы учета (водоснабжение, электричество, тепло), а также на

материалы, оборудование и комплектующие предметы Объекта долевого строительства (квартиры): двери, включая дверные ручки будет равняться гарантийному сроку, установленному производителями данного имущества. В некоторых случаях гарантийные сроки на материалы и комплектующие Объекта долевого строительства будут указаны в Инструкции по эксплуатации квартиры, которая будет выдана Участнику долевого строительства при передаче квартиры.

5.3. В случае если Объект долевого строительства построен Застройщиком с отступлениями от условий настоящего Договора, приведшими к ухудшению качества Объекта долевого строительства, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного настоящим Договором использования, Участник долевого строительства, вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения таких недостатков в разумный срок, либо воспользоваться иными правами, предусмотренными законодательством РФ.

5.4. Сторонами согласовано, что первое требование, которое Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику в случае выявления ненадлежащего качества Объекта долевого строительства, является требование безвозмездного устранения недостатков.

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

5.6. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что при строительстве Жилого дома и Объекта долевого строительства Застройщик руководствовался проектной документацией.

5.7. Если в процессе передачи Объекта долевого строительства Участником долевого строительства будут выявлены недостатки в виде ненадлежащей уборки, регулировки окон, дверей, а также любые другие недостатки, которые не делают квартиру непригодной для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства не имеет оснований для отказа от принятия Квартиры по акту приема-передачи. В этом случае Участник долевого строительства вправе указать замечания в акте осмотра. Указанные недостатки устраняются в рамках исполнения гарантийных обязательств.

5.8. Участник долевого строительства, обнаруживший недостатки Объекта долевого строительства при передаче, вправе ссылаться на них в случаях, если в акте осмотра квартиры либо в ином согласованном Сторонами документе были оговорены эти недостатки. Участник долевого строительства, принявший Объект долевого строительства без проверки лишается права ссылаться на недостатки, которые могли быть установлены при обычном способе ее приемки (явные недостатки). При это Стороны, применяя по аналогии права п.п. 2 и 3 ст. 720 ГК РФ, соглашаются, что Участник долевого строительства лишается права ссылаться в дальнейшем на явные недостатки, которые могли быть выявлены Участником долевого строительства, но не были выявлены им при передаче Объекта долевого строительства и/или не были зафиксированы в соответствующем акте, и лишается права в последующем отказываться от передаче Объекта долевого строительства со ссылкой на такие недостатки, не зафиксированные в акте.

Участник долевого строительства обязан принять квартиру по акту приема-передачи/договору передачи и не имеет права отказываться от ее приемки в течение 10 дней с момента устранения недостатков, указанных в акте и получении от Застройщика извещения об устранении недостатков. Период по истечении 10 дней не будет включаться в период просрочки Застройщика по передаче Квартиры и устранению недостатков.

## **6. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ**

6.1. 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. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по настоящему Договору с момента государственной регистрации настоящего Договора у Участника долевого строительства считаются находящимися в залоге право собственности на земельный участок, на котором осуществляется строительство Жилого дома и строящийся на этом земельном участке Жилой дом.

6.2. Земельный участок расположен в исторической территории города Нижнего Новгорода «Старый Нижний Новгород», культурном слое г. Нижнего Новгорода, частично защитной зоне объекта культурного наследия регионального значения «Воскресенская церковь», частично зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия регионального значения «Дом В.И. Смирнова».

Ограничение (обременение) на земельный участок предусмотрено ст.56 Земельного кодекса Российской Федерации на основании Постановления Правительства Нижегородской области от 27.11.2017 г. № 824 «Об утверждении границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом В.И. Смирнова» в г. Нижнем Новгороде, особых режимов использования земель и требований к градостроительным регламентом в утвержденных границах».

6.3. Участник долевого строительства, подписывая настоящий договор, выражает свое письменное согласие на раздел, выдел, перераспределение, межевание Земельного участка, указанного в пункте 1.3 настоящего Договора, в период действия настоящего Договора, в соответствии с требованиями ст. 11.2 Земельного кодекса РФ, с последующим оформлением прав Застройщика на вновь образованные земельные участки и сохранением установленного на основании ст.13 Закона о долевом строительстве, залога на образованный земельный участок, на котором располагается Объект долевого строительства. При этом Участник долевого строительства выражает свое согласие на прекращение залога на иные образованные в результате раздела, выдела, перераспределения, межевания Земельного участка участки, не отведенные для строительства Жилого дома.

6.4. Участник долевого строительства соглашается с тем, что раздел, выдел, перераспределение, межевание Земельного участка не является существенным изменением проектной документации или характеристик Объекта долевого строительства и не влияет на объем его прав и обязанностей по настоящему Договору. Получение согласия Участника долевого строительства на раздел/выдел/перераспределение/межевание Земельного участка и сохранение залога на образованный Земельный участок, на котором располагается Объект долевого строительства, в какой-либо иной форме не требуется. Застройщик в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней после оформления прав на вновь образованные земельные участки и внесение соответствующих изменений в Проектную декларацию может направить Участнику долевого строительства дополнительное соглашение к настоящему Договору, изменяющее сведения о Земельном участке, на котором производится строительство Жилого дома. Участник долевого строительства принимает на себя безусловное обязательство не позднее 7 (Семи) рабочих дней подписать указанное дополнительное соглашение и вернуть Застройщику, а также осуществить действия по государственной регистрации указанного дополнительного соглашения к настоящему Договору. В случае неполучения Застройщиком указанного подписанного дополнительного соглашения к настоящему Договору, а равно отсутствия его государственной регистрации, Застройщик, при отсутствии иных оснований, не считается нарушившим обязательства по передаче Объекта долевого строительства, а все неблагоприятные последствия отсутствия соответствующих изменений в настоящем Договоре, не позволяющие зарегистрировать права на Объект долевого строительства, несет Участник долевого строительства. Участник долевого строительства проинформирован о том, что в соответствии с ч.7 ст. 13 Закона о долевом строительстве Застройщик вправе передать права на Земельный участок и/или участки, образованные в результате раздела, выдела, перераспределения, межевания Земельного участка, в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед Банком по возврату кредита на строительство Жилого дома, при условии получения от Банка согласия на удовлетворение своих требований за счет заложенного имущества в соответствии с ч.2 ст. 15 Закона о долевом строительстве и согласия на прекращение права залога на объекты долевого строительства в случае, предусмотренном ч.8 ст.13 Закона о долевом строительстве. Застройщик для выполнения действия, указанных в пункте 6.2 настоящего Договора, проводит работы по межеванию Земельного участка, постановке на кадастровый учет и государственной регистрации прав на образованные земельные участки после раздела, выдела, перераспределения, межевания Земельного участка.

6.5. Участник долевого строительства, подписывая настоящий договор, подтверждает, что осведомлен и согласен с тем, что право собственности на земельный участок, на котором осуществляется строительство Многоквартирного жилого дома, находящееся у него в залоге, возможно будет передано в последующий залог кредитной организации (банку), согласно ст.43-46 Федерального закона от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

6.6. Дольщик ознакомлен с проектной декларацией Жилого дома и подтверждает, что до заключения настоящего Договора получил всю необходимую и достоверную информацию о Застройщике, проекте строительства, Объекте долевого строительства, в том числе описание местоположения Жилого дома и Объекта долевого строительства с учетом окружающей обстановки, и иные сведения, которые обеспечили Участнику долевого строительства возможность свободного, правильного и осознанного выбора объекта среди объектов аналогичного потребительного назначения, исключая возникновение у Участника долевого строительства сомнения относительно потребительских свойств и характеристик Объекта долевого строительства, правил и условий его эффективного использования. Все положения настоящего Договора Участнику долевого строительства разъяснены и понятны ему полностью, возражений не имеет.

## **7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору стороны несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

7.2. Систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть



нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора.

7.3. В случае нарушения Участником долевого строительства срока внесения платежей, установленных разделом 3 настоящего Договора, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

7.4. До момента передачи Объекта долевого строительства по передаточному акту оформления прав собственности дольщика на Объект долевого строительства, Участник долевого строительства не вправе проводить на Объекте долевого строительства, в так же в секциях (секции) в которых находятся Объект долевого строительства работы, связанные с отступлением от проектной документации (перепланировку, переустройство, в том числе разводку всех инженерных коммуникаций, электрики и т. д.). После оформления прав собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства все перечисленные работы выполняются в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

7.5. Участник долевого строительства дает Застройщику свое согласие и признает его право на изменение проектной документации в части увеличения/уменьшения площади Жилого дома, изменения проектных решений части Жилого дома или полностью, изменения иных проектных решений, вносимых в ходе строительства, в том числе с дополнительным проведением экспертизы проектной документации, получением экспертизы проектной документации, и связанные в связи с этим получение изменения в разрешение на строительство, при условии, что такие изменения не будут влиять на параметры Объекта долевого строительства, на его назначение и на потребительские качества Объекта долевого строительства.

7.6. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору, если такое неисполнение явилось обстоятельством непреодолимой силы (ч.3 ст.401 Гражданского кодекса РФ), на время действия этих обстоятельств, если указанные обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение обязанностей по настоящему Договору.

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

Сторона, на территории которой случилось обстоятельство непреодолимой силы, должна в течение 10 дней со дня прекращения обстоятельств известить другую Сторону о характере непреодолимой силы, степени разрушения и их влияния на исполнение Договора в письменной форме.

7.7. Ответственность Застройщика наступает в случаях и в порядке, предусмотренных Законом и иными нормативными актами, действующими в Российской Федерации.

## **8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

8.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

8.2. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

8.3. Стороны устанавливают обязательный претензионный порядок урегулирования спора. Претензии рассматриваются только в письменном виде в течение 30 дней с момента поступления. Претензии могут быть направлены заказными письмами с уведомлением о вручении, либо вручаются лично. Иной порядок и рассмотрения претензии не предусмотрен.

8.4. Все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, будут решаться Сторонами путем переговоров. В случае невозможности разрешения таких споров и разногласий путем переговоров они разрешаются судом по месту нахождения Объекта долевого строительства.

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

8.6. Стороны обязуются извещать друг друга об изменении своих адресов и иных реквизитов, необходимых для надлежащего исполнения настоящего Договора. Извещения об указанных изменениях должны направляться другой стороне по почте, либо передаваться лично под роспись в письменной форме. В случае нарушения Стороной данного обязательства, исполнение обязательства другой стороне, осуществленное в соответствии с информацией, указанной в настоящем Договоре, является надлежащим, а уведомления и требования доставленными, хотя бы адресат по этому адресу более не находился.

8.7. Для переписки, отправки уведомлений и переговоров в связи с исполнением настоящего договора используются адреса и телефоны, указанные в п.9 настоящего Договора.

8.8. В соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных», Участник долевого строительства выражает свое согласие Застройщику на обработку любым предусмотренным действующим законодательством способом, в том числе с использованием средств автоматизации, своих

персональных данных, содержащихся в настоящем Договоре, а также содержащихся в переданных Участником долевого строительства Застройщику документов (фамилия, имя, отчество, дата и место рождения, паспортные данные, место жительства, гражданство, пол, сведения о семейном положении, контактный телефон, адрес электронной почты), в том числе на передачу третьим лицам, в целях связанных с подготовкой и заключением Участником долевого строительства договоров и иных соглашений, связанных с приобретением прав на недвижимое имущество, участием в долевом строительстве, государственной регистрации настоящего Договора, надлежащего управления и эксплуатации Объекта долевого строительства, а также для осуществления sms-рассылки, звонков по телефону и других способов информирования Участника долевого строительства с целью реализации настоящего Договора, получения информации о новых проектах, включая согласие на sms-рассылки, уведомлений по электронной почте, звонков по телефону от ГК Каркас Монолит, в целях сбора и обработки Застройщиком и третьими лицами статистической информации, проведения маркетинговых исследований и ведение клиентской базы Застройщиком и третьими лицами.

Участник долевого строительства подтверждает, что поставлен в известность и согласен с тем, что с целью обеспечения комплексной информационной безопасности обработка персональных данных будет проводиться Застройщиком. Согласие на обработку персональных данных в соответствии с указанными выше условиями Участник долевого строительства предоставляет на 10 лет. Участник долевого строительства уведомлен и согласен, что данное согласие может быть отозвано только посредством направления письменного заявления заказным почтовым отправлением с описью вложения по адресу Застройщика.

Конфиденциальность персональных данных соблюдается строго в рамках исполнения законодательства Российской Федерации.

8.9. Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один экземпляр – для Застройщика, один – для Участника долевого строительства.

## 9. АДРЕСА СТОРОН

### **Застройщик: ООО СЗ «ГРУППА ИНВЕСТСТРОЙ»**

ИНН 5262116900, ОГРН 1035205768223,

место нахождения: 603093, г. Нижний Новгород, ул. Родионова, д. 192 корп.3, П1/204

тел. отдела продаж: (831) 4-222-555.

### **Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_,  
\_\_ . \_\_ . \_\_\_\_ года рождения, место рождения: \_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_  
выдан \_\_\_\_\_ \_\_ . \_\_ . \_\_\_\_ года, код подразделения: \_\_\_\_ - \_\_\_\_,  
зарегистрированная(ый) по адресу: \_\_\_\_\_.  
Адрес почтовой корреспонденции: \_\_\_\_\_.  
Контактный телефон: \_\_\_\_\_.  
Электронная почта: \_\_\_\_\_.

## 10. ПОДПИСИ СТОРОН

### **Застройщик:**

ООО СЗ «ГРУППА ИНВЕСТСТРОЙ»

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

М.П.

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

**Приложение 1**  
**к договору № \_\_-Б\_/20\_\_ участия в долевом строительстве**  
**многоквартирного жилого дома от \_\_ \_\_ 2023 г.**

**Описание объекта долевого участия.**

1. Объект долевого участия - жилое помещение - квартира №\_\_;
2. Изображение сантехнического оборудования на плане является условным в целях определения функционального назначения помещений. Расположение данных элементов в квартире осуществляется Участником долевого строительства самостоятельно.

Застройщик:  
ООО СЗ «ГРУППА ИНВЕСТСТРОЙ»

Участник долевого строительства:

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

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

**Характеристики объекта долевого строительства (квартиры)**

Стены	Без штукатурки
Полы	Без стяжки
Двери	Входная
Потолок	Железобетонная монолитная плита
Окна	Остекление
Водоснабжение	Ввод в квартиру. Без разводки
Отопление	Монтаж системы отопления с установкой обогревательных приборов.
Санитарные узлы	Возведены стены. Без отделки.
Электроснабжение	Ввод электрических кабелей в квартиру.
Телефонизация, интернет	Заведены в квартиру. Установка и подключение абонентских устройств осуществляется самостоятельно дольщиком и за свой счет
Радиофикация	Установлена радио розетка

Все работы по отделке Квартиры (финишное выравнивание под устройство чистовых полов, штукатурные и другие отделочные работы, выполнение шумоизоляции), разводке и монтажу инженерных коммуникаций, установку оконечных устройств, приобретение пожарного рукава для первичного пожаротушения, а также прочие виды работ, не указанные в настоящем Приложении, Участник долевого строительства выполняет самостоятельно и за свой счет.

Настоящее описание может быть изменено (дополнено) Застройщиком без предварительного согласования и уведомления Участника долевого строительства.

Застройщик:  
ООО СЗ «ГРУППА ИНВЕСТСТРОЙ»

Участник долевого строительства:

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

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