

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

г. Нижний Новгород

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Каскад Строй специализированный застройщик»**, ИНН 5260470367, ОГРН 1205200013105, место нахождения: Нижегородская область, город Нижний Новгород, адрес юридического лица в пределах места нахождения: 603163, Россия, Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Германа Лопатина, дом 7, помещение П4, в лице, Бекишевой Марины Александровны, действующей на основании Доверенности №1 от 17.10.2023 года, именуемое далее «Застройщик», с одной стороны, и

**Граждан \_\_\_\_\_ РФ \_\_\_\_\_**

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года рождения, пол – \_\_\_\_\_, место рождения – \_\_\_\_\_, паспорт гражданина РФ \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_\_, состоящий на регистрационном учете по месту жительства по адресу: \_\_\_\_\_,

именуем \_\_\_\_\_ далее «Дольщик», с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор (далее Договор) о нижеследующем:

## 1. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ДОГОВОРА

**1.1.** Настоящий договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30 декабря 2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

**1.2.** Основанием для заключения договора являются:

✓ Разрешение на строительство «Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения, со встроенной подземной автостоянкой №2 (по генплану)», расположенный в границах улиц Октябрьской Революции, Менделеева, Журова, переулка Сивашский в Канавинском районе города Нижнего Новгорода», расположенного по адресу: Российская Федерация, Нижегородская область, г. Нижний Новгород, улица Менделеева № 52-18-06/07/1098-2023, выданное 12.10.2023 г. Министерством строительства Нижегородской области;

✓ Договор купли-продажи земельного участка б/н от 12.07.2023 г;

✓ Проектная декларация № 52-000915 от 17.10.2023 г., размещенная в Единой информационной системе жилищного строительства на сайте наш.дом.рф.

**1.3.** Настоящим Застройщик доводит до сведения Дольщика, что условием привлечения средств участников долевого строительства Многоквартирного дома является размещение таких денежных средств на счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 Федерального закона от 30 декабря 2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

**1.4.** Отношения Застройщика и Дольщика, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются положениями Гражданского Кодекса РФ, Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ).

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

**2.1.** Предметом настоящего договора является участие в долевом строительстве «Многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями общественного назначения, со встроенной подземной автостоянкой №2 (по генплану)», расположенного в границах улиц Октябрьской Революции, Менделеева, Журова, переулка Сивашский в Канавинском районе города Нижнего Новгорода» (далее – «Многоквартирный дом»).

**2.2.** По настоящему договору Застройщик обязуется после получения разрешения на ввод в эксплуатацию «Многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями общественного назначения, со встроенной подземной автостоянкой №2 (по генплану)», расположенный в границах улиц Октябрьской Революции, Менделеева, Журова, переулка Сивашский в Канавинском районе

города Нижнего Новгорода», расположенного по адресу: Российская Федерация, Нижегородская область, г. Нижний Новгород, улица Менделеева, **передать в собственность Дольщика:**

\_\_\_\_\_комнатную квартиру под номером \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) – номер строительный, и может быть изменен по результатам обмеров органов специализированной организации (далее – Объект долевого строительства), назначение – жилое помещение:

- площадь комнат:

площадь комнаты \_\_\_ – \_\_\_\_\_ кв. метров,

площадь комнаты \_\_ – \_\_\_\_\_ кв. метров,

- площадь помещений вспомогательного использования: площадь кухни \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) кв. метров; прихожая \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) кв. метров; с/узел \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) кв. м.;

- площадь лоджии \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) кв. метров.

- общая проектная площадь Объекта долевого строительства составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) кв. м.

(все вышеуказанные площади уточняются по результатам обмеров органов специализированной организации),

- расположенную в осях \_\_\_\_\_ и \_\_\_\_\_, на \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) этаже Многоквартирного дома, в соответствии с Приложением №1 к договору – Планом Объекта долевого строительства, являющимся неотъемлемой частью Договора, а

**Дольщик обязуется уплатить обусловленную настоящим договором цену и принять Объект долевого строительства в собственность.**

### **Основные характеристики Многоквартирного дома:**

- вид: многоквартирный дом;

- назначение: жилой;

- этажность: 20;

- количество этажей: 21;

- общая площадь: 15 071,2 кв. м;

- материалы наружных стен и каркаса объекта: монолитный железобетонный каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блок и пр.);

- материал перекрытий: монолитные железобетонные;

- класс энергоэффективности – А;

- класс сейсмостойкости – 5 и менее баллов.

Объект долевого строительства передается Дольщику в состоянии, соответствующем условиям настоящего договора, приложений к нему (в процессе строительства Застройщик вправе, в том числе, но не исключительно: внести архитектурные, структурные изменения, а также заменить строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы или оборудование, при условии, что по завершении строительства Многоквартирный дом в целом и Объект долевого строительства в частности будут отвечать требованиям обязательных технических регламентов и проектной документации).

### **Основные характеристики Объекта долевого строительства:**

- межквартирные стены: газосиликатные блоки.

- внутриквартирные перегородки: газосиликатные блоки.

- потолки: монолитная железобетонная плита, (высота потолка не менее 2,8 метра).

- подготовка под чистовые полы (цементно-песчаная стяжка)

- стены: механизированная гипсовая штукатурка (светлая).

- остекление наружных окон и теплых лоджий - пластиковые с двухкамерным стеклопакетом.

- остекление внутренних окон и балконных дверей – пластиковые с однокамерным стеклопакетом, подоконные доски устанавливаются.

- в Объект долевого строительства устанавливается входная дверь (деревянная, покрытая ДВП), двери межкомнатные не устанавливаются.

- установка вертикальных стояков канализации и водопровода (холодного и горячего водоснабжения) без внутриквартирной разводки труб канализации и водопровода, без установки и без предоставления санитарно-технического оборудования и сантехфаянса, устанавливаются счетчики холодного и горячего водоснабжения.

- телефонизация и радиофикация от стояков с вводом в Объект долевого строительства (без конечных устройств и абонентского номера)

- отопление – центральное, с разводкой по Объекту долевого строительства, установка приборов отопления;

- электроразводка внутреннего электроснабжения Объекта долевого строительства с установкой выключателей и электророзеток, электрическая плита и розетка для электроплиты не устанавливаются и не предоставляются, устанавливается квартирный электросчётчик.

**2.3.** Многоквартирный дом и находящийся в нем Объект долевого строительства, расположены на земельном участке (далее земельный участок):

- кадастровый номер 52:18:0030120:351;

- площадь 3 503 +/- 21 кв. м.;

- категория земель - земли населённых пунктов;

- виды разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка);

- адрес: Российская Федерация, Нижегородская область, г. Нижний Новгород, улица Менделеева, земельный участок 14.

**2.4.** Гарантийный срок на Объект долевого строительства (за исключением технологического и инженерного оборудования) – 5 (Пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Дольщикам Объекта долевого строительства – 3 (Три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

**2.5.** Указанный в пункте 2.1. настоящего договора адрес является строительным адресом Многоквартирного дома. В процессе ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию ему присваивается почтовый адрес.

**2.6.** Срок ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома, в состав которого входит Объект долевого строительства не позднее 1 квартала 2027 г.

### 3. ЦЕНА ДОГОВОРА

**3.1.** Цена настоящего договора определяется как произведение размера общей проектной площади объекта долевого строительства на стоимость 1 кв. м общей проектной площади объекта долевого строительства.

**Цена 1 кв. м общей проектной площади Объекта долевого строительства – \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек.** Цена 1 кв. м общей проектной площади Объекта долевого строительства, указанная в настоящем абзаце является фиксированной.

**Общая проектная площадь Объекта долевого строительства – ( ) кв. м.**

**Цена договора составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек.**

**3.1.1.** Оплата Цены Договора производится Дольщиком на открытый в уполномоченном банке счет эскроу в соответствии с условиями указанными в пункте 3.1.2 Договора, до ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома, в состав которого входит Объект долевого строительства в следующем порядке:

- Сумма в размере \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей оплачивается ....;

- Сумма в размере \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей оплачивается ....

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

- Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow\_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 900 – для мобильных, 8800 555 55 50 – для мобильных и городских.

- Депонент: **Гражданин РФ (ФИО, паспортные данные, дата рождения, адрес места жительства),**

- Депонируемая сумма: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек.

- срок внесения Депонентом денежных средств на счет эскроу для формирования депонируемой суммы на счет эскроу, установлен в п. 3.1.1 настоящего Договора;

- Бенефициар: **Общество с ограниченной ответственностью «Каскад Строй специализированный застройщик»**, ИНН 5260470367, ОГРН 1205200013105, место нахождения: Нижегородская область, город Нижний Новгород, адрес юридического лица в пределах места нахождения: 603163, Россия, Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Германа Лопатина, дом 7, помещение П4;

- Срок условного депонирования денежных средств: до перечисления Депонируемой суммы Бенефициару при выполнении условий, предусмотренных законодательством о долевом строительстве, но не позднее 30.09.2027.

- Реквизиты Бенефициара для перечисления Депонируемой суммы указаны в ст.11 настоящего Договора;

Подписывая настоящий Договор участия в строительстве, Бенефициар и Депонент, действующие каждый от своего имени и в своих интересах, в Договоре участия в строительстве предлагают (адресуют оферту) ПАО Сбербанк заключить трехсторонний Договор счета эскроу на условиях:

- Настоящего договора участия в строительстве, заключенного (зарегистрированного) в установленном действующим законодательством порядке, в части условий, необходимых для открытия и совершения операций по счету эскроу и исполнения Договора счета эскроу.

Бенефициар поручает (предоставляет полномочия) Депоненту передать ПАО Сбербанк настоящий Договор, заключенный (зарегистрированный) в установленном действующим законодательством порядке, в течение 3 (Три) банковских дня с даты государственной регистрации, в качестве документа, содержащего оферту Бенефициара о заключении Договора счета эскроу;

Факт регистрации настоящего договора подтверждается Эскроу-агенту предъявлением:

- настоящего Договора на бумажном носителе, прошедшего государственную регистрацию с проставлением соответствующего штампа о дате и номере регистрации Договора, либо

- электронного образа настоящего Договора (без штампа о его государственной регистрации) и электронного документа, содержащего регистрационную запись органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав о дате и номере регистрации Договора.

Предоставляя в ПАО Сбербанк настоящий Договор, заключенный (зарегистрированный) в установленном действующим законодательством порядке, Депонент действует от своего имени и в своих интересах в части своей оферты, а также от имени и в интересах Бенефициара в части оферты Бенефициара на основании предоставленных Бенефициаром полномочий.

Предоставление Депонентом в ПАО Сбербанк настоящего Договора оформляется Заявлением о заключении Договора счета эскроу.

Подписывая настоящий Договор участия в строительстве, Бенефициар и Депонент выражают свое намерение считать себя заключившими Договор счета эскроу в случае принятия (акцепта) ПАО Сбербанк оферт Бенефициара и Депонента путем открытия ПАО Сбербанк счета эскроу, а также о том, что Договор счета эскроу считается заключенным с момента открытия ПАО Сбербанк счета эскроу на имя Депонента.

**Дольщик обязан осуществлять все платежи по настоящему Договору только путем внесения денежных средств на счет эскроу, открытый у Эскроу-Агента после государственной регистрации настоящего Договора в соответствии с пунктом 5.1.2 Договора.**

**Осуществление Дольщиком платежей до государственной регистрации Договора, а также осуществление Дольщиком платежей иным способом не допускается.** В случае осуществления Дольщиком платежей до государственной регистрации Договора, а так же осуществление Дольщиком платежей иным способом, Дольщик в течение 5 (Пять) рабочих дней с момента получения соответствующего требования от Застройщика возмещает Застройщику понесенные последним убытки (в том числе банковские комиссии, которые Застройщик понесет, возвращая Дольщику денежные средства в случае осуществления Дольщиком платежей по настоящему договору в нарушение порядка, установленного настоящим пунктом, а также штрафы наложенные на Застройщика уполномоченными органами за нарушение Дольщиком порядка и сроков осуществления платежей по Договору). Сумму указанных убытков Застройщик вправе удержать при возврате Дольщику денежных средств, перечисленных Дольщиком с нарушением порядка оплаты, установленного Договором.

В течение 3 (Трех) рабочих дней после перечисления денежных средств в размере цены настоящего договора на счет эскроу Дольщик обязан предоставить Застройщику копию выписки по счету эскроу.

Дольщик считается исполнившим надлежащим образом обязанность по уплате обусловленной договором цены с момента поступления денежных средств на счет эскроу.

Все платежи по Договору осуществляются в российских рублях.

При наличии задолженности по оплате Цены договора после ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома и закрытия счета эскроу, Дольщик обязан перечислить указанную задолженность на расчетный счет Застройщика, указанный в настоящем Договоре.

Основания перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы:

- разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома.

При заключении Договора Счета эскроу, Дольщик обязан указать в Договоре Счета эскроу номер счета, в качестве счета на который осуществляется возврат денежных средств в случае расторжения Дольщиком Договора по основаниям, предусмотренным частями 1 и 1.1 статьи 9 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г., а также в иных случаях, установленных действующим законодательством РФ, Договором или соглашением Сторон.

**3.2.** Общий размер денежных средств, подлежащих уплате, может быть изменен только при изменении общей проектной площади Объекта долевого строительства по результатам обмеров органами специализированной организации в случаях, приведенных в пунктах 3.3. и 3.4. настоящего договора.

**3.3.** В случае, если общая проектная площадь Объекта долевого строительства по результатам обмеров специализированной организации, окажется в большую сторону отличной от той, что указана в п. 2.2. настоящего договора более, чем на 4 (Четыре) процента, Дольщик обязуется осуществить соответствующую доплату за разницу между общей проектной площадью Объекта долевого строительства и фактической соответствующей площадью Объекта долевого строительства в течение 15 (Пятнадцати) дней с момента получения соответствующего уведомления от Застройщика. Надлежащими отправкой и получением письменного сообщения от Застройщика считаются случаи, указанные в п. 5.1.3. настоящего Договора.

Датой исполнения обязательства Дольщика по оплате стоимости разницы в метраже является дата зачисления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

**3.4.** В случае, если общая проектная площадь Объекта долевого строительства по результатам обмеров органами технической инвентаризации, окажется в меньшую сторону отличной от той, что указана в п. 2.2. настоящего договора более чем на 4 (Четыре) процента, Дольщику возвращаются излишне уплаченные средства в течение 15 (Пятнадцати) дней с момента получения соответствующего уведомления от Дольщика, при наличии соответствующих экспликаций на Объект долевого строительства из специализированной организации.

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

**3.5.** В случае, если общая проектная площадь Объекта долевого строительства по результатам обмеров специализированной организации окажется в большую или в меньшую сторону отличной от той, что указана в п. 2.2. настоящего договора, более чем на 4 (Четыре) процентов, Стороны не считают это ухудшением качества Объекта долевого строительства и/или существенным изменением общей площади Объекта долевого строительства. При этом общая проектная площадь Объекта долевого строительства не может быть в большую или в меньшую сторону отличной от той, что указана в п. 2.2. настоящего договора, более чем на 5 % от общей площади Объекта долевого строительства.

В случае, если общая проектная площадь Объекта долевого строительства по результатам обмеров органов технической инвентаризации окажется в большую или в меньшую сторону отличной от той, что указана в п. 2.2. настоящего договора, более чем на 5 (Пять) процентов, то при наличии обоюдного согласия сторон, данное обстоятельство не будет считаться ухудшением качества Объекта долевого строительства и существенным изменением общей площади Объекта долевого строительства и стороны дополнительным соглашением могут согласовать порядок взаиморасчетов, при этом условия указанного дополнительного соглашения не могут отменять:

- обязанность Дольщика осуществить соответствующую доплату за разницу между общей проектной площадью Объекта долевого строительства и фактической соответствующей площадью Объекта долевого строительства, но не более чем в размере, рассчитываемом за разницу в 5 (Пять) процентов между общей проектной площадью Объекта долевого строительства и фактической соответствующей площадью Объекта долевого строительства (в случае, если общая проектная площадь Объекта долевого строительства по результатам обмеров специализированной организации, окажется в большую сторону отличной от той, что указана в п. 2.2. настоящего договора);

- обязанность Застройщика вернуть излишне уплаченные средства Дольщику за разницу между общей проектной площадью Объекта долевого строительства и фактической соответствующей площадью Объекта долевого строительства, но не более чем в размере, рассчитываемом за разницу в 5 (Пять) процентов между общей проектной площадью Объекта долевого строительства и фактической соответствующей площадью Объекта долевого строительства (в случае, если общая проектная площадь Объекта долевого строительства, по результатам обмеров специализированной организации, окажется в меньшую сторону отличной от той, что указана в п. 2.2. настоящего договора).

**3.6.** Расчеты, предусмотренные в п. 3.3., 3.4. настоящего договора, производятся исходя из стоимости одного квадратного метра соответствующей площади, указанной в п. 3.1. настоящего договора.

**3.7.** Подписанием настоящего договора стороны подтверждают ознакомление Дольщика с документацией, предусмотренной статьей 21 Федерального закона от 30 декабря 2004г. №214-ФЗ «Об

участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

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

**3.9.** Денежные средства, полученные в результате экономии затрат на строительство, остаются в распоряжении Застройщика и считаются Сторонами вознаграждением за осуществление услуг и выполнение функций Заказчика-Застройщика.

#### **4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ЗАСТРОЙЩИКА**

**4.1.** Застройщик обязуется:

**4.1.1.** После получения в установленном порядке разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, а также при условии надлежащего выполнения Дольщиком своих обязательств по настоящему Договору, **передать Объект долевого строительства Дольщику не позднее третьего квартала 2027 года.** Допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

**4.1.2.** Направить Дольщику сообщение в письменном виде о завершении строительства Многоквартирного дома и о готовности Застройщика к передаче Объекта долевого строительства Дольщикам.

**4.2.** Застройщик гарантирует что Объект долевого строительства, указанный в п. 2.2. настоящего договора, относится к доле Дольщика.

#### **5. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ДОЛЬЩИКА**

**5.1.** Дольщик обязуется:

**5.1.1.** Совершить все действия, необходимые для открытия счета эскроу у Эскроу-агента, указанного в п. 3.1 Договора, и уплатить обусловленную настоящим Договором Цену Договора до ввода в эксплуатацию Объекта недвижимости путем внесения денежных средств в сроки и размере, которые установлены в разделе 3 настоящего Договора на открытый в Банке (Эскроу-агент) Счет эскроу с указанием сведений о Банке (наименование, фирменное наименование, место нахождения и адрес, адрес электронной почты, номер телефона).

**5.1.2.** В течение 5 (Пять) рабочих дней со дня подписания Сторонами настоящего договора сдать его с необходимым комплектом документов на государственную регистрацию в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области, в том числе посредством электронной регистрации. В противном случае, настоящий договор ничтожен, права на Объект долевого строительства остаются в полном распоряжении Застройщика, который вправе по своему усмотрению передать их третьим лицам.

Нести расходы, связанные с регистрацией договора участия в долевом строительстве (со своей стороны) в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области (в том числе расходы на оплату госпошлины и оформление документов у нотариуса).

В случае, если экземпляр Дольщика договора участия в долевом строительстве в регистрирующий орган предоставляет от имени Дольщика Застройщик, Дольщик в течение двух рабочих дней с даты подписания настоящего договора оформляет нотариальную доверенность на сотрудников Застройщика с предоставлением полномочий по регистрации настоящего договора, дополнительных соглашений к нему и соглашений о расторжении настоящего договора. Регистрация настоящего договора, дополнительных соглашений к нему производится представителем Застройщика.

**5.1.3.** Приступить к приемке от Застройщика по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства, указанного в п. 2.2. настоящего договора в течение 7 (Семи) рабочих дней с момента получения предусмотренного п.4.1.2. настоящего договора письменного сообщения от Застройщика. Под приемкой Объекта долевого строительства Дольщиком понимается осмотр Объекта долевого строительства и подписание акта приемки-передачи Объекта долевого строительства либо составление Дольщиком обоснованного отказа от приемки Объекта долевого строительства.

Надлежащими отправкой и получением письменного сообщения от Застройщика считаются:

- либо доставка оператором почтовой связи данного сообщения по адресу Дольщика, указанному в настоящем договоре, при условии отсутствия у Застройщика своевременно поступившего от Дольщика письменного уведомления о смене адреса проживания, почтового адреса или адреса регистрации Дольщика, указанных в настоящем договоре, а при наличии вышеупомянутого своевременно

поступившего письменного уведомления Дольщика о смене адреса – доставка оператором почтовой связи сообщения Застройщика по адресу указанному в таком уведомлении;

- либо возврат оператором почтовой связи письменного сообщения Застройщика, направленного заказным письмом с уведомлением о вручении с сообщением об отказе Дольщика от его получения или в связи с отсутствием Дольщика по указанному в настоящем Договоре адресу (а в случае наличия своевременно поступившего письменного уведомления Дольщика о смене адреса - в связи с отсутствием Дольщика по данному адресу) или в случае неявки Дольщика к оператору почтовой связи за заказным письмом при наличии соответствующего уведомления (извещения) оператора почтовой связи.

В случае неполучения Дольщиком корреспонденции Застройщика, отправленной надлежащим образом, все негативные последствия этого ложатся на Дольщика, а датой получения Дольщиком направленной ему Застройщиком корреспонденции в этом случае будет считаться дата получения данной корреспонденции оператором почтовой связи - почтовым отделением Дольщика.

В случае обнаружения в Объекте долевого строительства недоделок и недостатков стороны составляют справку о характере недоделок.

**5.1.4.** Дольщик оплачивает Застройщику (или управляющей компании, заключившей соответствующий договор с Застройщиком) плату за жилое помещение (Объект долевого строительства) и коммунальные услуги с момента подписания Акта приема – передачи Объекта долевого строительства и до момента выбора способа управления многоквартирным жилым домом в порядке, установленном разделом 7 Жилищного Кодекса РФ, а также согласно Постановлению Правительства РФ от 06.05.2011 №354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

**5.1.5.** В том случае, если Дольщики состоят в браке, они обязаны до момента регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области предоставить Застройщику нотариально заверенное согласие супруга(и) на заключение настоящего договора либо брачный договор.

**5.1.6.** В случае выполнения работ (после подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, или иного документа о приемке-передаче Объекта долевого строительства), предполагающих перепланировку или переустройство Объекта долевого строительства, без согласования с соответствующими организациями Дольщик самостоятельно несет негативные последствия, связанные с этим. Также после осуществления Дольщиком ремонтных работ, предполагающих перепланировку или переустройство Объекта долевого строительства, производится снятие гарантийных обязательств Застройщика на соответствующие работы, ранее выполненные Застройщиком.

**5.1.7.** Письменно уведомить Застройщика о смене адреса проживания, почтового адреса или адреса регистрации, контактного телефона, паспортных данных и иных сведений, указанных в настоящем договоре. В случае нарушения данного условия, все действия Застройщика, совершенные в отношении Дольщика по указанным в настоящем договоре реквизитам, считаются выполненными надлежащим образом.

**5.1.8.** При одностороннем отказе Дольщика от исполнения настоящего Договора в случаях и порядке, предусмотренных законодательством, по обстоятельствам, не связанным с неисполнением либо ненадлежащим исполнением Застройщиком обязательств по настоящему Договору, возместить Застройщику по его требованию, понесенные расходы, связанные с исполнением обязательств по настоящему Договору в течение 5 (Пять) рабочих дней с момента получения соответствующего требования.

**5.1.9.** В случае расторжения настоящего договора по инициативе Дольщика при наличии согласия Застройщика (на основании Соглашения сторон), при отсутствии оснований для расторжения Договора, связанных с неисполнением либо ненадлежащим исполнением Застройщиком обязательств по настоящему Договору, возместить Застройщику по его требованию, понесенные расходы, связанные с исполнением обязательств по настоящему Договору в течение 5 (Пять) рабочих дней с момента получения соответствующего требования.

**5.1.10.** В случае расторжения Договора направить в Банк ПАО Сбербанк (Эскроу-агент), указанный в п. 3.1, соответствующее уведомление на адрес электронной почты и по телефонам, указанным в п. 3.1.

**5.1.11.** В случае прекращения Договора по основаниям, предусмотренным законом или договором, денежные средства со счета эскроу подлежат возврату Дольщику, путем их перечисления эскроу агентом на счет Дольщика \_\_\_\_\_ (ФИО) \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, открытого в \_\_\_\_\_ (наименование банка) \_\_\_\_\_. При заключении договора счета эскроу, Дольщик обязан указать в договоре счета эскроу указанный номер счета, в качестве счета на который осуществляется возврат денежных средств.

## 6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

**6.1.** Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до передачи Дольщику долевого строительства несет Застройщик.

При уклонении или необоснованном отказе Дольщика от принятия Объекта долевого строительства в установленный настоящим договором срок, Застройщик вправе по истечении 2 (двух) месяцев, со дня окончания срока передачи Объекта долевого строительства, установленного пунктом 5.1.3. настоящего договора, составить односторонний Акт передачи Объекта долевого строительства и направить его Дольщику. При этом, Объект долевого строительства будет считаться переданным Застройщиком Дольщику с даты составления Застройщиком одностороннего акта приема-передачи.

Надлежащими отправкой и получением письменного сообщения от Застройщика считаются случаи, указанные в п.5.1.3. настоящего Договора.

При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Дольщикам со дня составления одностороннего Акта передачи. Также Застройщик (или управляющая организация) вправе с момента составления одностороннего Акта приема-передачи начислять и взыскивать все платежи, перечисленные в п. 5.1.4. настоящего договора.

**6.2.** В случае смерти гражданина – Дольщика его права и обязанности по договору переходят к наследникам, если Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» не предусмотрено иное. Застройщик не вправе отказать таким наследникам во вступлении в договор.

В течение 3-х дней со дня получения свидетельства о праве на наследство, наследник обязан обратиться к Застройщику с заявлением о вступлении в договор участия в долевом строительстве и приступить к принятию Объекта долевого строительства по настоящему договору, с приложением копии свидетельства о смерти и свидетельства о праве на наследство.

При отсутствии заявления о вступлении в договор участия в долевом строительстве на день окончания срока передачи, Объект долевого строительства передается по одностороннему акту приема-передачи Дольщику долевого строительства, указанному в настоящем договоре.

**6.3.** Существующие на день открытия наследства Дольщика имущественные права и обязанности, основанные на договоре, заключенном в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», входят в состав наследства Дольщика в соответствии с Гражданским кодексом РФ.

**6.4.** Дольщик вправе переуступить свои права по настоящему Договору третьим лицам.

Дольщик, с которым Застройщик заключил Договор на участие в долевом строительстве Многоквартирного дома, обязуется предоставить копию подписанного договора об уступке права требования в ПАО Сбербанк (эскроу-агент) и Застройщику в трехдневный срок с момента его подписания, а также копию зарегистрированного договора об уступке права требования - в трехдневный срок с момента его государственной регистрации. Договор об уступке права требования должен содержать данные и контактную информацию нового дольщика.

**6.5.** Уступка Дольщиком прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области до момента подписания сторонами Акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства при условии уплаты Дольщиком Застройщику цены Договора в полном объеме.

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

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

**6.6.** Подпись Дольщика, или лица, действующего от их имени, в настоящем договоре подтверждает согласие на обработку Застройщиком персональных данных Дольщика (фамилия, имя, отчество, дата и место рождения, пол, адрес, паспортные данные, семейное положение, номер телефона, email, СНИЛС, ИНН). Под обработкой персональных данных понимаются действия (операции) с персональными данными, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение),



использование, распространение (в том числе передача третьим лицам, включая организации, оказывающие Застройщику риэлторские услуги), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных.

Согласие на обработку персональных данных действует до полного исполнения сторонами своих обязательств по настоящему договору (а в случае если законодательством РФ устанавливается более длительный срок хранения соответствующей информации или документов, содержащих указанную информацию, настоящее согласие действует период, определяемый в соответствии с законодательством РФ) и может быть отозвано посредством направления соответствующего письменного заявления в адрес Застройщика. Отзыв согласия на обработку персональных данных может быть осуществлен не ранее 5 лет со дня получения Застройщиком в установленном законодательством порядке разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию.

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

Цель обработки персональных данных – заключение настоящего договора участия в долевом строительстве между Дольщиком и Застройщиком.

---

*согласен(а) на обработку персональных данных/не согласен(на) на обработку персональных данных, подпись, число*

В случае предоставления Застройщику персональных данных третьих лиц, Дольщик заявляет и гарантирует, что им получено согласие этих лиц на передачу их персональных данных Застройщику, а также на обработку этих персональных данных.

**6.7.** Дольщик выражает свое письменное согласие на раздел, выдел Земельного участка, на изменение границ и площади Земельного участка, указанного в пункте 2.3 настоящего Договора.

Дольщик соглашается с тем, что раздел, выдел 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 Дольщика на раздел/выдел Земельного участка, на котором располагается Многоквартирный дом 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 Объекта направляет Дольщику дополнительное соглашение к настоящему Договору, изменяющее сведения о Земельном участке, на котором производится строительство Многоквартирного дома. Дольщик принимает на себя безусловное обязательство не позднее 7 (Семи) рабочих дней подписать указанное дополнительное соглашение и возвратить 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 Дольщик.

**6.8.** Настоящим Дольщик подтверждает, что Объект долевого строительства приобретает им исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с предпринимательской деятельностью.

**6.9.** Дольщик не вправе заключать какие-либо договоры/соглашения направленные на уступку права требования к Застройщику о взыскании с последнего неустоек и/или штрафов и/или пени, вытекающих из настоящего Договора.

## **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.** Застройщик не несет ответственности за недостатки и дефекты Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных

требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Дольщиком или привлеченными им третьими лицами, а также, если недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Дольщику инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

В частности, Застройщик не несет ответственности за технические и (или) конструктивные дефекты Объекта долевого строительства и Многоквартирного дома в целом, возникшие в результате замены Дольщиком установленного оборудования и изменений Дольщиком в процессе эксплуатации Объекта долевого строительства проектных характеристик, существующих на момент сдачи Многоквартирного жилого дома соответствующим надзорным органам.

**7.3.** Настоящий договор может быть расторгнут в одностороннем внесудебном порядке Застройщиком в случае просрочки Дольщиком внесения платежа в сроки, установленные в разделе 3 настоящего Договора, а именно в случае просрочки внесения платежа в течение более чем два месяца, если в соответствии с Договором уплата Цены Договора должна производиться Дольщиком путем единовременного внесения платежа, или в случае систематического нарушения Дольщиком сроков внесения платежей, то есть нарушения срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочки внесения платежа в течение более чем два месяца, если в соответствии с Договором уплата Цены Договора должна производиться Дольщиком путем внесения платежей в предусмотренный Договором период. Односторонний отказ Застройщика от исполнения договора осуществляется в порядке, предусмотренном ст. 9 ФЗ №214-ФЗ от 30.12.2004 года.

## **8. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ**

**8.1.** Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение любого из своих обязательств по настоящему Договору, если неисполнение будет являться следствием обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор): наводнение, пожар, землетрясение, любые другие стихийные бедствия, военные действия любого характера, блокады.

К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора отнесли такие: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т. п.), температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору, препятствующие нормальным условиям деятельности; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; забастовки, организованные в установленном законом порядке, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

**8.2.** В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы срок выполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия.

## **9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

**9.1.** Все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего договора или в связи с ним, будут решаться Сторонами путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями и претензиями. Срок рассмотрения претензий 30 (тридцать) календарных дней с момента ее получения одной из сторон. Если Стороны не могут прийти к соглашению, каждая Сторона имеет право передать спор на рассмотрение в суд в соответствии с действующим законодательством.

**9.2.** Если Сторона, в связи с исполнением своего обязательства по настоящему договору, получила от другой Стороны информацию о новых решениях или технических знаниях, в том числе не защищаемых законом, а также сведения, которые могут рассматриваться как коммерческая тайна согласно статье 139 Гражданского кодекса РФ, Сторона, получившая такую информацию, не вправе сообщать ее третьим лицам без согласия другой Стороны.

**9.3.** Все изменения и дополнения к настоящему договору признаются действительными, если они совершены в письменной форме, подписаны уполномоченными представителями Сторон, и зарегистрированы в установленном законом порядке.

**9.4.** Недействительность какого-либо условия настоящего договора не влечет за собой недействительность прочих его условий.

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

**9.6.** Настоящий договор с Приложением №1, составлен на \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) листах в \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) подлинных экземплярах, по одному для каждой Стороны, и один экземпляр для органа регистрации прав - Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области и один для Эскроу-агента.

**9.7.** Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором. Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

**9.8.** Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью:

Приложение №: 1 – План Объекта долевого строительства:

- отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей Объекта долевого строительства (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас), местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящегося Многоквартирного жилого дома;

- содержащий основные характеристики Многоквартирного дома и основные характеристики Объекта долевого строительства.

## 10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

**10.1.** Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области и действует до полного исполнения обязательств Сторонами по настоящему договору.

**10.2.** Прекращение договора не освобождает Стороны от обязанности возмещения убытков и иной ответственности, установленной действующим законодательством и настоящим договором.

## 11. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

<b>Застройщик</b> <b>ООО «Каскад Строй специализированный застройщик»</b>	<b>Дольщик</b>
Место нахождения: Нижегородская область, г. Нижний Новгород; Адрес: 603163, Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Германа Лопатина, дом 7, помещение П4; Почтовый адрес: 603006, Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Ковалихинская, д.8Б; р/счёт 40702810342000057831 Наименование Банка ВОЛГО-ВЯТСКИЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК БИК 042202603 К/С 30101810900000000603 электронная почта: <a href="mailto:kaskadnn@list.ru">kaskadnn@list.ru</a> Контактный телефон 8 (831) 260-15-00  _____/ Бекишева М. А. /	« ____ » _____ года рождения, место рождения – _____, граждан _____ Российской Федерации, пол – _____, паспорт _____, выдан _____ _____ « ____ » _____ года, код подразделения _____, состоящ _____ на регистрационном учете по месту жительства по адресу: _____ _____ Контактный телефон _____ Email: _____  _____/ _____/ _____/

**План Объекта долевого строительства.**

**Основные характеристики Многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями общественного назначения, со встроенной подземной автостоянкой №2 (по генплану)», расположенного в границах улиц Октябрьской Революции, Менделеева, Журова, переуллка Сивашский в Канавинском районе города Нижнего Новгорода**

**Основные характеристики:**

- вид: многоквартирный дом;
- назначение: жилой;
- этажность: 20;
- количество этажей: 21;
- общая площадь: 15 071,2 кв. м;
- материалы наружных стен и каркаса объекта: монолитный железобетонный каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блок и пр.);
- материал перекрытий: монолитные железобетонные;
- класс энергоэффективности – А;
- класс сейсмостойкости – 5 и менее баллов.

**Характеристики Объекта долевого строительства:**

\_\_\_\_\_комнатная квартира под номером \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ ) – номер строительный, и может быть изменен по результатам обмеров органов специализированной организации (далее – Объект долевого строительства), назначение – жилое помещение:

- площадь комнат:

площадь комнаты \_\_\_ – \_\_\_\_\_ кв. метров,

площадь комнаты \_\_\_ – \_\_\_\_\_ кв. метров,

- площадь помещений вспомогательного использования: площадь кухни \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ ) кв. метров; прихожая \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ ) кв. метров; с/узел \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ ) кв. м.;

- площадь лоджии \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ ) кв. метров.

- общая проектная площадь Объекта долевого строительства составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ ) кв. м.

(все вышеуказанные площади уточняются по результатам обмеров органов специализированной организации),

- расположенная в осях \_\_\_\_\_ и \_\_\_\_\_, на \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ ) этаже Многоквартирного дома.

**Объект долевого строительства передается Дольщику в состоянии, соответствующем нижеперечисленным характеристикам:**

- межквартирные стены: газосиликатные блоки.
- внутриквартирные перегородки: газосиликатные блоки.
- потолки: монолитная железобетонная плита, (высота потолка не менее 2,8 метра).
- подготовка под чистовые полы (цементно-песчаная стяжка)
- стены: механизированная гипсовая штукатурка (светлая).
- остекление наружных окон и теплых лоджий - пластиковые с двухкамерным стеклопакетом.
- остекление внутренних окон и балконных дверей – пластиковые с однокамерным стеклопакетом, подоконные доски устанавливаются.
- в Объект долевого строительства устанавливается входная дверь (деревянная, покрытая ДВП), двери межкомнатные не устанавливаются.
- установка вертикальных стояков канализации и водопровода (холодного и горячего водоснабжения) без внутриквартирной разводки труб канализации и водопровода, без установки и без предоставления санитарно-технического оборудования и сантехфаянса, устанавливаются счетчики холодного и горячего водоснабжения.
- телефонизация и радификация от стояков с вводом в Объект долевого строительства (без конечных устройств и абонентского номера)
- отопление – центральное, с разводкой по Объекту долевого строительства, установка приборов отопления;
- электроразводка внутреннего электроснабжения Объекта долевого строительства с установкой выключателей и электророзеток, электрическая плита и розетка для электроплиты не устанавливаются и не предоставляются, устанавливается квартирный электросчётчик.

Застройщик \_\_\_\_\_

Дольщик \_\_\_\_\_