

# ДОГОВОР №

## участия в долевом строительстве многоквартирного дома

г. Рязань

года

**Общество с ограниченной ответственностью «Нувель»**, в лице Директора Выборнова Виктора Алексеевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, с одной стороны и \_\_\_\_\_, именуемые в дальнейшем **«Участники»**, с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

### Статья 1. Термины и определения.

**Дом** - многоквартирный дом, строительство которого ведет Застройщик, в том числе с привлечением денежных средств Участников долевого строительства.

**Квартира** – структурно обособленное помещение, входящее в состав Дома согласно проектной документации (в которой указаны его точное расположение в Доме и проектная планировка), подлежащее передаче Участникам после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию. Квартира характеризуется следующими площадями: общей площадью Квартиры и Площадью лоджий, балконов, веранд и террас (при их наличии).

**Общая площадь Квартиры** - сумма жилой площади и площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в Квартире, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

**Общая приведенная площадь Квартиры** – сумма общей площади Квартиры и площади лоджии, веранды, балкона, террасы, подсчитанной с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти на дату подписания Договора (понижающие коэффициенты для расчета площади: для лоджий- 0,5, для балконов – 0,3, для террас – 0,3, для веранд -1,0).

**Проектные площади Квартиры** – площади Квартиры согласно проектной документации на день подписания настоящего Договора.

**Фактические площади Квартиры** - площади Квартиры согласно данным технического плана Дома, подготовленного кадастровым инженером по окончании его строительства, включая Площади лоджий, балконов, веранд и террас (при их наличии).

**Расчетная площадь Квартиры** (соответственно проектная или фактическая) – согласованная Сторонами и используемая для денежных расчетов по Договору общая приведенная площадь Квартиры или общая площадь Квартиры при отсутствии в Квартире балконов, лоджий, веранд, террас.

**Объект долевого строительства** - Квартира, подлежащая передаче Участникам по настоящему Договору после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома и входящая в состав Дома, строящегося также с привлечением денежных средств Участников.

**Нежилые помещения в Доме** – помещения с торговым, административным, иным непроизводственным функциональным назначением (офисы, магазины, гаражи, внеквартирные хозяйственные кладовые, помещения цокольного, подвального этажа и т.п.), предусмотренные проектом как не являющиеся частями квартир и не входящие в состав общего имущества в Доме.

**Изменение фасада Дома** - установка (смена) окон, застекление лоджий, балконов, веранд и террас, установка кондиционеров вне Квартиры или установка иных конструкций, которые могут изменить фасад Дома относительно проектной документации на строительство Дома.

**Переустройство Квартиры** – изменение расположения технологического и инженерного оборудования в Квартире (установка, замена или перенос инженерных и слаботочных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования) относительно проектной документации на строительство Дома.

**Уполномоченный банк** – банк, созданный в соответствии с законодательством Российской Федерации и включенный Банком России в перечень банков, соответствующих критериям, установленным Правительством Российской Федерации на право проведения операций по счетам эскроу для расчетов по Договорам участия в долевом строительстве.

**Счет эскроу** – счет, который открывается Уполномоченным банком (эскроу-агентом) для учета и блокирования денежных средств, полученных Уполномоченным банком от владельца счета – Участника (депонента) в счет уплаты Цены договора в отношении Дома, в целях передачи Уполномоченным банком (эскроу-агентом) таких средств Застройщику (бенефициару) в соответствии с Законом.

**Цена Договора** - сумма денежных средств, подлежащих уплате Участниками для строительства Объекта долевого строительства.

**Ценовой лист Застройщика** – утвержденный перечень цен на 1 (один) кв.м. расчетной площади Квартир, предлагаемых Застройщиком в качестве объектов долевого строительства. Ценовой лист Застройщика действует до утверждения Застройщиком следующего Ценового листа.

**Существенное нарушение требований к качеству Квартиры** - проявление существенного недостатка Квартиры, под которым понимается неустранимый недостаток или недостаток, который не может быть устранен без несоразмерных расходов (более 200 000 (Двести тысяч) рублей) или затрат времени (более 45 (сорока пяти) дней), или выявляется неоднократно, или проявляется вновь после его устранения.

**Существенное изменение проектной документации Дома** - изменение общей проектной площади Дома более чем на тридцать процентов и/или изменение этажности Дома более чем на 5 (пять) этажей соответственно от площади и этажности, утвержденных на момент заключения Договора, превышение допустимого изменения общей площади Квартиры, размер которого составляет пять процентов от указанной в Договоре общей площади Квартиры, по независящим от Участников причинам.

**Допустимое изменение общей площади Квартиры** – изменение общей площади Квартиры не более чем на пять процентов от общей площади Квартиры, указанной в Договоре.

**Обстоятельства, очевидно свидетельствующие о том, что Объект долевого строительства не будет передан Участникам своевременно** - прекращение всех работ по строительству Дома на срок, превышающий 6 (шесть) месяцев.  
**Стороны настоящего Договора** – Участники и Застройщик.

## **Статья 2. Правовые основания к заключению Договора.**

2.1. Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30 декабря 2004 года №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»).

2.2. Обязательства Застройщика по настоящему Договору являются встречными по отношению к обязательствам Участников.

2.3. Участники подтверждают свое согласие на присоединение к участию в долевом строительстве Дома иных участников в пределах, не затрагивающих его прав.

2.4. Участник (Участники) одобряет (одобряют) имеющиеся на день подписания Договора и дает (дают) согласие на будущие сделки по обременению земельного (-ых) участка (-ов), предоставленного (-ых) для строительства Дома, его (их) частей, прав аренды на него (них), в том числе при строительстве иных объектов недвижимости на данном (-ых) земельном (-ых) участке (-ах), а также по распоряжению земельным (-ыми) участком (-ами), предоставленным (-ыми) для строительства дома, его (-их) частями, правом аренды на него (них), в том числе путем передачи в залог банку, образования новых земельных участков из земельного участка (-ов), предоставленного (-ых) для строительства Дома. Подписанием настоящего Договора Участник (Участники) дает (дают) свое согласие на последующее изменение местоположения границ и/или изменение (в том числе, уменьшение) площади земельного участка, предоставленного для строительства Дома, изменение градостроительного (-ых) плана (-ов) и любой иной документации, включая договор аренды земельного участка. Подписанием настоящего Договора Участник (Участники) выражает (выражают) свое согласие: на раздел земельного участка и образование нескольких земельных участков; на снятие с кадастрового учета земельного участка в связи с постановкой на учет вновь образованных участков; на внесение любых изменений, дополнений в договор аренды земельного участка, в том числе, связанных с изменением объектов аренды в связи с образованием земельных участков, и исключением из объектов аренды земельных участков, на которых не размещается Дом. Настоящее согласие Участника (Участников) является согласием, выданным в письменной форме, в том числе, в соответствии с п. 4 ст. 11.2. Земельного кодекса РФ, получение дополнительного письменного согласия Участника (Участников) или заключение Сторонами дополнительных соглашений к настоящему Договору не требуется. Стороны пришли к соглашению, что изменение площади земельного участка для строительства Дома не влечет изменения Цены настоящего Договора. Подписанием настоящего Договора Участник (Участники) дает (дают) свое согласие на подключение (технологическое присоединение) к сетям газораспределения и (или) газопотребления Дома других объектов капитального строительства (этапов и (или) очередей строительства Дома, многоквартирных домов, строительство которых ведет Застройщик), на потребление газа которыми рассчитана пропускная способность сетей. Настоящее согласие Участника (Участников) является согласием, выданным в письменной форме получение дополнительного письменного согласия Участника (Участников) или заключение Сторонами дополнительных соглашений к настоящему Договору не требуется.

2.5. Застройщик привлекает денежные средства Участников на строительство Дома путем размещения Участниками таких денежных средств на Счетах эскроу в порядке, предусмотренном Законом.

Сведения об уполномоченном банке: АО «АЛЬФА-БАНК», ИНН 7728168971, КПП 770801001, находящийся по адресу: 107078, г. Москва, ул. Каланчевская, д. 27, являющийся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1326 от 16.01.2015 г.), корр. счет №3010181020000000593 в ГУ Банка России по ЦФО, БИК 044525593, адрес электронной почты: mail@alfabank.ru, номер телефона: +7 495 620 91 91

Депонент:

Бенефициар: Застройщик.

## **Статья 3. Предмет Договора.**

3.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Дом и после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию в предусмотренный Договором срок передать Участникам соответствующий Объект долевого строительства, а Участники обязуются уплатить обусловленную Договором Цену в порядке и сроки, предусмотренные Договором, и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

3.2. После наступления срока передачи Объекта долевого строительства и надлежащего выполнения Участниками всех своих обязательств, в том числе денежных, согласно статье 4 настоящего Договора, Участники получают право на оформление в общую долевую собственность **квартиру № \_\_\_\_\_** (условный номер), находящуюся в Доме, расположенном по строительному адресу: Рязанская область, Рязанский район, Дядьковское сельское поселение, 2-й Бульварный проезд, д.5. (2 этап строительства), находящемся на земельном участке с кадастровым номером 62:15:0050113:1793 (далее – «Квартира»).

Размер долей Участников:

--	--

### **3.2.1. Основные характеристики Квартиры:**

<b>Наименование:</b>	<b>Описание:</b>
Назначение:	Жилое помещение
Этаж:	
Количество комнат:	

**Проектные площади (кв.м.)**

3.2.2. Основные характеристики Дома, план Квартиры, местоположение на этаже указаны в Приложении №1 к настоящему Договору.

**3.2.3. Квартира передается Участникам в следующем состоянии:**

разводка электричества до щитка в Квартире, электрический кабель, подведенный к розетке для котла, электрический счетчик за пределами квартиры; стены, перегородки, потолки не оштукатурены, не шпаклёваны и без отделки; стяжка пола (без стяжки в санузлах, на лоджиях (балконах)); без гидроизоляции полов; индивидуальная (поквартирная) система отопления и горячего водоснабжения (газовый котел, газовый счетчик, элементы дымоходов, шаровые краны, радиаторы отопления); система холодного водоснабжения и водоотведения (канализация) с установкой приборов учета, разводка труб водоснабжения и водоотведения (канализации) до сантехнических приборов не производится, сантехнические приборы (в т.ч. унитаз, ванна, мойка, раковина, полотенцесушка) не устанавливаются; металлическая входная дверь; оконное остекление, без подоконников, без отделки откосов; межкомнатные двери не устанавливаются, внутриквартирные дверные проемы от пола до потолка. Квартиры передаются без чистовой отделки, без мебели, без газовой плиты.

Сторонами согласовано вышеуказанное состояние Квартиры, при этом Участник вправе после получения Квартиры по акту приема-передачи или иному документу о передаче Квартиры, самостоятельно и за свой счет обеспечить монтаж оборудования, создание конструктивных и/или отделочных элементов Квартиры, содержащихся в проектной документации Дома, но не указанных в настоящем пункте Договора и Приложении № 1 к Договору.

3.2.4. Адрес, номер, площади, иные характеристики Квартиры, Цена Договора будет уточняться после окончания строительства Дома согласно данным технического плана Дома. Цена Договора будет уточняться при наличии оснований, предусмотренных Договором.

3.3. По настоящему Договору Участники не осуществляют финансирование строительства нежилых помещений в Доме и не приобретает никаких прав на указанные помещения. Все права на нежилые помещения в Доме принадлежат Застройщику, который вправе распоряжаться ими по своему усмотрению без согласия Участников.

**Статья 4. Цена Договора, иные обязательные платежи по Договору и порядок расчетов.**

**4.1. Для расчетов по Договору Стороны применяют расчетную площадь Квартиры – \_\_\_\_\_ кв.м.**

**4.2. Цена Договора на день подписания Договора составляет \_\_\_\_\_ рублей** и состоит из стоимости проектной расчетной площади Квартиры по цене 1 (одного) кв.м. \_\_\_\_\_ рубля. Налог на добавленную стоимость при расчетах по настоящему Договору не предусмотрен.

4.3. Руководствуясь пунктом 2 статьи 5 Закона, Стороны пришли к соглашению об изменении Цены Договора после его заключения в соответствии с п.4.6. и п.4.7. настоящего Договора.

4.4. Оплата Цены Договора осуществляется Участником (депонентом) в безналичной форме путем внесения денежных средств на Счет эскроу, открытый в Уполномоченном банке (эскроу-агент).

**4.5. Срок для оплаты Цены Договора:**

_____ рублей	Не позднее 10 дней с момента государственной регистрации настоящего Договора	За счет личных денежных средств.
--------------	--	----------------------------------

4.6. Стороны согласовали изменение Цены Договора после его заключения в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Участниками условий оплаты, указанных в п.4.5. настоящего Договора.

В этом случае Участники выплачивают стоимость расчетной площади Квартиры, не оплаченной в установленном в п. 4.5. Договора срок, внося каждый платеж по Договору, исходя из:

- цены 1 (одного) кв.м. расчетной площади квартир в Доме, определенной по Ценовому листу Застройщика на день платежа Участников, если эта цена больше цены 1 (одного) кв.м. в последнем платеже Участников по Цене Договора;
- цены 1 (одного) кв.м. в последнем платеже Участников по Цене Договора, если эта цена больше цены 1 (одного) кв.м. расчетной площади квартир в Доме, определенной по Ценовому листу Застройщика на день платежа Участников.

Цена Договора складывается из подлежащих оплате таким образом сумм и отражается в Дополнительном соглашении к Договору, подлежащем подписанию Сторонами.

Участники не позднее двух недель с даты направления Застройщиком в адрес Участников дополнительного соглашения к Договору об изменении его Цены обязуются подписывать с Застройщиком дополнительное соглашение к настоящему Договору об изменении цены Договора и совершать все действия, необходимые для государственной регистрации.

4.7. В связи с получением результата кадастровых работ в виде технического плана Дома Стороны изменяют Цену Договора. Взаиморасчет осуществляется в следующем порядке:

4.7.1. Если в Квартире не были осуществлены работы по переустройству и перепланировке, отделочные ремонтные работы в порядке п. 5.1.3. Договора, то в случае увеличения или уменьшения расчетной фактической площади относительно расчетной проектной более чем на 2 (Два) кв.м., Стороны обязаны компенсировать друг другу финансовые потери по цене 1 (одного) кв.м. расчетной площади Квартиры, оплаченной Участниками последним платежом по Цене Договора. При этом компенсируется только стоимость площади, превышающей 2 (Два) кв.м. увеличения или уменьшения площади. В случае увеличения или уменьшения расчетной фактической площади относительно расчетной проектной в пределах 2 (Двух) кв.м., изменение Цены договора в результате изменения расчетной площади Квартиры не производится.

4.7.2. Если в Квартире были осуществлены работы по переустройству и перепланировке, отделочные ремонтные работы, взаиморасчет осуществляется в следующем порядке:

4.7.2.1. если фактическая расчетная площадь Квартиры меньше ее проектной расчетной площади, то Застройщик не компенсирует Участникам данную разницу;

4.7.2.2. если фактическая расчетная площадь Квартиры больше ее проектной расчетной площади более чем на 2 (два) кв.м., то Участники компенсируют Застройщику разницу по цене 1 (одного) кв.м. расчетной площади Квартиры,

оплаченной Участниками последним платежом по цене Договора. При этом компенсируется только стоимость площади, превышающей 2 (Два) кв.м. увеличения или уменьшения площади. В случае увеличения или уменьшения расчетной фактической площади относительно расчетной проектной в пределах 2 (Двух) кв.м., цена Договора изменению не подлежит.

4.8. С учетом корректировки Цены Договора по результатам кадастровых работ в виде технического плана Дома в порядке пунктов 4.7.1. или 4.7.2. Договора Стороны производят взаиморасчет по цене Договора, после чего подписывают Акт приема-передачи.

4.9. Обязательства Участников по оплате Цены Договора считаются исполненными с момента поступления денежных средств на открытый в Уполномоченном банке Счет эскроу.

4.10. Оплата всех платежей по Договору осуществляется Участниками пропорционально их долям, определенным в п. 3.2. настоящего Договора. Участники предоставляют друг другу право внесения денежных средств по настоящему Договору, при этом любой платеж одного из Участников является оплатой по договору всех Участников пропорционально их долям.

4.11. Заключая настоящий Договор, Застройщик и Участники предлагают АО «АЛЬФА-БАНК» заключить Договор счета эскроу в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу:

- Объект долевого строительства: указанная в пункте 3.2. настоящего Договора Квартира;
- депонируемая сумма: указанная в пункте 4.2. настоящего Договора Цена Договора;
- срок перечисления Депонентом Депонируемой суммы: в соответствии с п. 4.5. настоящего Договора;
- срок условного депонирования в соответствии с положениями Закона о долевом строительстве. Участник

уведомлен, что срок ввода в эксплуатацию Дома будет продлен. После продления срока ввода Дома в эксплуатацию и указания соответствующего срока в проектной декларации, срок условного депонирования продляется до даты, приходящейся на день истечения шести месяцев после срока ввода в эксплуатацию Дома, указанного в проектной декларации, заключения дополнительного соглашения к настоящему Договору не требуется;

- реквизиты для перечисления денежных средств со счета эскроу:

в пользу Бенефициара: расчетный счет: \_\_\_\_\_, банк: Рязанское Отделение N 8606 ПАО Сбербанк  
БИК: 046126614, корр. счет: 3010181050000000614

(в случае направления в Уполномоченный банк уведомления Бенефициара об изменении реквизитов для перечисления денежных средств со счета эскроу, денежные средства перечисляются по указанным в уведомлении реквизитам)

в пользу Депонента: счет № \_\_\_\_, открытый в \_\_\_\_\_, ИНН \_\_\_\_, КПП \_\_\_\_, кор. Счет № \_\_\_\_, БИК \_\_\_\_\_

Стороны подтверждают, что положения настоящего пункта являются совместной офертой Застройщика и Участников, адресованной АО «АЛЬФА-БАНК» в целях заключения Договора счета эскроу в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу», размещенными АО «АЛЬФА-БАНК» на официальном сайте [mail@alfabank.ru](mailto:mail@alfabank.ru) в сети Интернет, а также в подразделениях АО «АЛЬФА-БАНК», в которых осуществляется открытие счета эскроу, в доступном для размещения месте.

Настоящим Застройщик и Участники подтверждают, что уведомлены и согласны с тем, что Договор счета эскроу считается заключенным с момента открытия АО «АЛЬФА-БАНК» счета эскроу, о чем они будут уведомлены в порядке, установленном Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу.

## **Статья 5. Права и обязанности Сторон.**

### **5.1. Участники обязаны:**

5.1.1. Финансировать строительство Объекта долевого строительства, уплачивая Цену Договора, оплачивать иные платежи в размерах и сроки, установленных настоящим Договором.

5.1.2. Принять от Застройщика Квартиру путем подписания Акта приема-передачи Квартиры.

5.1.3. До передачи Квартиры по Акту приема-передачи не производить в Квартире без письменных разрешений и согласований Застройщика работ по переустройству и перепланировке Квартиры, а также не производить ремонтных отделочных работ. Участники вправе обратиться с письменным заявлением о разрешении данных работ, а Застройщик вправе отказать в удовлетворении данного заявления.

В случае разрешения Застройщика осуществить определенные работы в Квартире, необходимые изменения и согласования проектной документации Дома, а также сами работы осуществляются за счет Участников.

Все расходы и убытки Застройщика, вызванные неисполнением данной обязанности, Участники обязаны компенсировать в размере, указанном Застройщиком.

5.1.4. До подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры не пользоваться в Квартире электроэнергией, водой, канализацией. Все расходы и убытки Застройщика, вызванные неисполнением данной обязанности, Участники обязаны компенсировать в размере, указанном Застройщиком.

5.1.5. Немедленно уведомлять Застройщика об изменении своих реквизитов. Неисполнение данной обязанности снимает с Застройщика всю ответственность за ненадлежащее исполнение Договора в части, обусловленной данной информацией.

5.1.6. Участники обязаны в указанный Застройщиком срок являться и присутствовать при всех мероприятиях, требующих его личного участия, подписывать все документы, необходимые для исполнения настоящего Договора.

5.1.7. Выполнять указания Застройщика, способствующие достижению целей Договора, и иные обязанности, возложенные на Участников Договором или Законом.

5.1.8. Без письменного согласия Застройщика и Банка не предоставлять свои права, предусмотренные Договором, третьим лицам, а также не обеспечивать свои обязательства перед третьими лицами залогом принадлежащих ему прав по Договору до подписания Акта приема-передачи и полного исполнения Участниками Договора.

5.1.9. Участники обязуются не позднее 5-ти календарных дней с даты государственной регистрации настоящего Договора предоставить в АО «АЛЬФА-БАНК» заявление на открытие счета эскроу, а также документы, необходимые для его открытия в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу.

Предоставление Участниками вышеуказанных документов в совокупности является подтверждением предложения (оферты) Участников на заключение Договора счета эскроу с Застройщиком и АО «АЛЬФА-БАНК» в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу.

5.1.10. Застройщик вправе принять решение о замене Уполномоченного банка (эскроу-агента), указанного в настоящем Договоре, на другой Уполномоченный банк (эскроу-агент).

В этом случае Застройщик направляет Участнику (Участникам) проект дополнительного соглашения к настоящему Договору, предусматривающего изменение условий настоящего Договора в части наименования и реквизитов Уполномоченного банка (эскроу-агента).

Участник (Участники) обязан (обязаны) в течении 3 (Трех) рабочих дней с даты получения проекта дополнительного соглашения его подписать и в течении 7 (Семи) рабочих дней совместно с Застройщиком представить для государственной регистрации.

В течении 7 (Семи) рабочих дней с даты государственной регистрации дополнительного соглашения, предусматривающего изменение условий настоящего Договора в части наименования и реквизитов Уполномоченного банка (эскроу-агента), Участник (Участники) открывает (открывают) счет эскроу в уполномоченном банке, указанном в дополнительном соглашении и осуществляет перевод на открытый счет эскроу всех денежных средств с ранее открытого эскроу-счета.

В соответствии с ч. 1 ст. 860.8 Гражданского кодекса РФ, Участник (Участники) не вправе распорядиться денежными средствами на счете эскроу, за исключением случаев, предусмотренных законом, а также в соответствии с настоящим Договором осуществляет перевод всех денежных средств со счета эскроу на счет эскроу в другом Уполномоченном банке (эскроу-агент), указанном в заключенном Сторонами дополнительном соглашении.

## **5.2. Застройщик обязан:**

5.2.1. Способствовать надлежащим финансовым взаиморасчетам по Договору.

5.2.2. Известить Участников о готовности Квартиры к передаче.

5.2.3. Контролировать и требовать от Участников выполнения ими обязательств по Договору, направлять им уведомления, вызывать на Квартиру, в свой офис, муниципальные и государственные учреждения для решения вопросов, связанных с исполнением Сторонами Договора и достижения его цели.

5.2.4. Представлять Участникам по их требованию информацию о ходе строительства Дома и Квартиры.

5.2.5. Передать Участникам Квартиру при условии полного исполнения Участниками всех обязательств по Договору, в том числе по уплате Цены Договора и всех других платежей, предусмотренных настоящим Договором.

5.3. Застройщик имеет право без согласования с Участниками изменять проектную документацию на строительство Дома, в том числе, в части количества квартир и нежилых помещений, этажности/количества этажей, строительного объема, общей площади дома, общей площади квартир, общей приведенной площади квартир, площади нежилых помещений, фасада, материалов, инженерного и другого оборудования и его расположения, благоустройства, архитектурных, конструктивных решений, расположения коммуникационных шахт, несущих конструкций. Участники не будут иметь претензий к Застройщику в случае внесения данных изменений в проект Дома. Такие изменения считаются допустимыми.

5.4. Настоящим Застройщик уполномочивает Участников на представление последними в АО «АЛЬФА-БАНК» оригинала настоящего Договора, зарегистрированного в установленном законом порядке, от имени Застройщика в качестве подтверждения оферты Застройщика на заключение Договора счета эскроу с Участниками и АО «АЛЬФА-БАНК».

## **Статья 6. Порядок и срок передачи Квартиры.**

### **6.1. В срок до 31 декабря 2030 года (включительно) Застройщик передает Квартиру Участникам.**

Застройщик гарантирует соблюдение указанного срока после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, при наличии технического плана Дома и при условии надлежащего исполнения Участниками всех их обязательств по настоящему Договору. Допускается досрочная передача Квартиры Участникам. При досрочной передаче Квартиры Участники обязаны Квартиру принять.

6.2. В срок передачи после получения Застройщиком разрешения на ввод Дома в эксплуатацию и при отсутствии денежных задолженностей Участников, Застройщик обязан передать Квартиру Участникам по Акту приема-передачи с указанием данных Квартиры согласно техническому плану Дома.

6.3. Застройщик направляет Участникам письменное сообщение о введении Дома в эксплуатацию и готовности Квартиры к передаче.

6.4. С момента передачи Квартиры Участникам по Акту приема-передачи (с момента составления Застройщиком одностороннего Акта) бремя содержания Квартиры несут Участники, в том числе по исполнению обязанностей технического обслуживания и эксплуатации Квартиры, инженерных коммуникаций и оборудования; возмещения другим лицам вреда, причиненного имуществом, входящим в состав Квартиры (строительно-монтажные конструкции, инженерные коммуникации, оборудования, сети и т.п.); осуществления капитального, текущего ремонту и других обязанностей, связанных с получением Квартиры Участниками.

6.5. Между Сторонами согласовано, что Застройщик в случае производственной либо иной необходимости, а также наступления форс-мажорных обстоятельств, вправе изменить срок передачи Квартиры, указанный в п. 6.1. Договора, при этом продление срока может быть не более чем на 6 (шесть) месяцев. Изменение Договора производится в предусмотренном законодательством порядке.

6.5.1. Застройщик направляет Участникам письменное сообщение об изменении срока передачи с указанием нового срока.

6.5.2. Участники обязаны в течение 14 (четырнадцати) рабочих дней со дня отправления указанного сообщения явиться к Застройщику и подписать соглашение об изменении необходимых условий Договора.

6.5.3. Письменное соглашение об изменении условий Договора о сроке передачи подлежит государственной регистрации.

6.6. После исполнения обязательства, предусмотренного п.6.5.1. Договора, Застройщик не несет ответственность за просрочку передачи Квартиры Участникам, в том числе в случае неявки Участников, их отказа от подписания соглашения об изменении срока передачи Квартиры, а также в случае возвращения оператором почтовой связи заказного письма Застройщика с сообщением об отказе Участника (Участников) от его получения или в связи с отсутствием Участника (Участников) по указанному почтовому адресу. При этом Стороны считают изменение срока передачи Квартиры согласованным, и Участники не вправе отказаться от Договора в связи с неисполнением Застройщиком обязательств по передаче Квартиры в установленный Договором срок.

Все убытки Застройщика, вызванные уклонением Участников от заключения дополнительного соглашения к Договору об установлении единого срока передачи Квартиры для всех участников долевого строительства Дома, в т.ч. штрафы и иные санкции, наложенные полномочными органами, подлежат возмещению Участниками.

6.7. Сторонами согласовано, что в случае досрочной передачи Объекта долевого строительства при направлении Участникам сообщения о введении Дома в эксплуатацию и готовности Объекта долевого строительства к передаче за два и более месяцев до наступления 31.12.2030 года, двухмесячный срок, истечение которого дает Застройщику право на составление одностороннего Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, начинается с того дня, в который истекли семь рабочих дней со дня получения Участником (Участниками) указанного сообщения. Если оператором почтовой связи заказное письмо возвращено, то двухмесячный срок, истечение которого дает Застройщику право на составление одностороннего Акта приема-передачи Объекта долевого строительства в случае досрочной передачи Объекта долевого строительства начинается с даты истечения срока хранения заказного письма в отделении почтовой связи для вручения Участнику (Участникам).

#### **Статья 7. Исполнение обязательств по Договору.**

7.1. Денежные обязательства Участников по Договору считаются исполненными с момента уплаты им в полном объеме всех денежных средств, предусмотренных условиями настоящего Договора.

7.2. При неисполнении или ненадлежащем исполнении Участниками обязательств по Договору, считается, что Участники нарушают Договор, соответствующие последствия наступают для Участников в зависимости от нарушенных обязательств.

7.3. Обязательства Сторон по Договору считаются выполненными в полном объеме с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры. Все обязательства Застройщика считаются исполненными в случае составления одностороннего Акта.

7.4. Стороны согласовали, что по вопросам, связанным с надлежащим исполнением настоящего Договора и достижением его цели, Застройщик имеет право осуществлять информирование Участников на адрес электронной почты, а также путем СМС-информирования. Такое информирование производится по реквизитам Участников, указанным в разделе 15 Договора.

#### **Статья 8. Гарантии качества, предусмотренные Договором.**

8.1. Застройщик обязан передать Участникам Квартиру, качество которой соответствует условиям Договора, проектной документации, требованиям технических и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

8.2. Между Сторонами согласовано, что свидетельством качества Квартиры, отсутствия существенных недостатков и соответствия ее проекту, техническим нормам и правилам в области строительства, является разрешение на ввод Дома в эксплуатацию, оформленное в установленном порядке.

8.3. Стороны допускают, что в процессе строительства Объекта возможны изменения параметров помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства. Указанные изменения и отклонения признаются Сторонами допустимыми, не являются нарушением требований о качестве Квартиры (недостатками Квартиры), и не приводят к изменению Цены Договора за исключением случаев, предусмотренных Договором.

Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, кухни и других помещений может быть уменьшена или увеличена за счет, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений Квартиры в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения не являются нарушением требований о качестве Квартиры (недостатками Квартиры) и не приводят к изменению Цены Договора.

8.4. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется 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 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого Акта приема-передачи одного из объектов долевого строительства Дома.

8.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты), обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа, либо нарушения Участниками требований к эксплуатации Квартиры, в том числе инженерных систем и оборудования, либо вследствие проведения Участниками или третьими лицами работ по изменению фасада Дома, а также любых работ ненадлежащего качества по переустройству, перепланировке и ремонту Квартиры.

Участники (Участник) не имеют права предъявлять претензии о недостатках и строительных недоделках, не отраженных Участниками (Участником) при приемке Квартиры (кроме скрытых, для обнаружения которых необходимо специальное оборудование, условия, мероприятия).

8.6. Руководствуясь пунктом 2 статьи 7 Закона, Стороны согласовали, что требованием, которое Участники вправе предъявить Застройщику в случае выявления ненадлежащего качества Квартиры, является требование безвозмездного устранения недостатков. При этом Сторонами согласовано, что разумным сроком устранения недостатков признается 45 (сорок пять) дней. Данный срок может быть изменен по соглашению Сторон.

#### **Статья 9. Уступка и залог имущественных прав (требований) по Договору.**

9.1. Уступка Участниками имущественных прав (требований) по Договору подлежит государственной регистрации и допускается только с письменного разрешения Застройщика, после уплаты Участниками Цены Договора, иных платежей по Договору или одновременно с переводом долга на нового участника (-ов) долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации. При отсутствии указанных разрешения и (или) согласия уступка прав (требований) считается несостоявшейся.

Передача Участниками в залог своих имущественных прав (требований) по Договору допускается в связи с возможным обращением взыскания на эти права (требования) только с письменного разрешения Застройщика. В случае обращения взыскания на заложенные права (требования) Договор подлежит исполнению в пользу лица (лиц), к которому (-ым) в соответствии с действующим законодательством перейдут имущественные права (требования) и обязательства по Договору.

9.2. Уступка или залог Участниками имущественных прав (требований) по Договору допускается после государственной регистрации настоящего Договора и до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры (составления Застройщиком одностороннего Акта).

9.3. Все расходы по оформлению уступки или залога имущественных прав (требований) по Договору несут Участники и (или) новые участники долевого строительства.

9.4. Для оформления уступки имущественных прав (требований) Участники обязаны предоставить нотариально удостоверенное согласие супруга на совершение сделки. Для оформления залога имущественных прав (требований), предоставляется простое письменное согласие всех будущих собственников, в том числе супруга, либо копия такого согласия, заверенная залогодержателем.

9.5. Если в результате уступки имущественных прав (требований), обращения взыскания на заложенные имущественные права (требования), заключения дополнительных соглашений к настоящему Договору, а также по иным законным основаниям, новых участников станет несколько, то настоящий Договор подлежит исполнению с учетом следующих условий:

- оплата всех платежей по Договору осуществляется Участниками пропорционально их долям, определенным при уступке или при обращении взыскания на заложенное имущество;
- Участники предоставляют друг другу право внесения денежных средств по настоящему Договору, при этом любой платеж одного из Участников является оплатой по Договору всех Участников пропорционально их долям;
- один из Участников не вправе в одностороннем порядке отказаться от Договора, а также потребовать его расторжения. Участники исполняют права и обязанности по настоящему Договору путем выражения своей общей воли, в том числе подписанием всех документов, связанных с исполнением Договора, всеми Участниками;
- Участники несут солидарную ответственность за исполнение настоящего Договора;
- уступку своих имущественных прав (требований) по Договору Участники обязаны осуществлять с соблюдением преимущественного права покупки доли остальными собственниками.

#### **Статья 10. Государственная регистрация права собственности Участника на Квартиру.**

10.1. Право общей собственности Участников на Квартиру возникает с момента его государственной регистрации. При возникновении права собственности на Квартиру у Участников с другими Участниками долевого строительства возникает долевая собственность на общее имущество в Доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Квартиру.

#### **Статья 11. Срок действия Договора и его досрочное прекращение.**

11.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

11.2. Настоящий Договор действует до полного исполнения Сторонами всех своих обязательств, что подтверждается в порядке статьи 7 Договора.

11.3. Отказ Участников от исполнения настоящего Договора без законных оснований не допускается.

11.4. За каждый день просрочки оплаты платежей по Цене Договора Участники уплачивают пени в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа.

11.5. Если просрочка любого платежа Участников из предусмотренных настоящим Договором, составит более чем 2 (два) месяца Застройщик вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем порядке. Договор считается расторгнутым со дня направления Участникам уведомления об отказе.

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

11.6. Договор может быть прекращен по взаимному письменному соглашению Сторон. Участникам после государственной регистрации Соглашения о расторжении настоящего Договора возвращаются внесенные им в счет цены Договора денежные средства Уполномоченным банком в порядке и сроки, установленные Законом и Договором счета эскроу.

11.7. Один из Участников не вправе в одностороннем порядке отказаться от Договора, а также потребовать его расторжения. Участники исполняют права и обязанности по настоящему Договору путем выражения своей общей воли, в том числе подписанием всех документов, связанных с исполнением Договора, всеми Участниками.

#### **Статья 12. Ответственность Сторон. Порядок разрешения споров.**

12.1. Стороны несут ответственность по своим обязательствам в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации. Участники несут солидарную ответственность за исполнение настоящего Договора.

12.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору виновная Сторона обязана уплатить другой стороне предусмотренные Законом и настоящим Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

12.3. В случае несоблюдения Участниками требований снабжающих организаций, в результате чего возникает необходимость повторного испытания инженерных сетей перед пуском отопления, воды, подачи электроснабжения, Участники обязаны возместить Застройщику расходы по проведению дополнительных испытаний.

12.4. Застройщик не несет никакой ответственности за последствия несоблюдения Участниками требований законодательства о получении согласия супруга (в том числе нотариально удостоверенного) на заключение, изменение или прекращение настоящего Договора.

12.5. Стороны обязуются разрешить все возникшие при исполнении Договора разногласия в обязательном досудебном претензионном порядке. Срок рассмотрения письменной претензии – 30 (тридцать) дней, если иной срок не установлен конкретными условиями Договора или Законом. При не достижении соглашения, в том числе неполучения ответа на претензию – спор подлежит рассмотрению в судебном порядке.

12.6. Споры, вытекающие из правоотношений по настоящему Договору, подлежат рассмотрению судом по месту нахождения Застройщика, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

### **Статья 13. Освобождение от ответственности (форс-мажор).**

13.1. Стороны по настоящему Договору освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием форс-мажорных обстоятельств, перечисленных ниже. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

13.2. Стороны признают форс-мажорными следующие обстоятельства:

13.2.1. издание нормативно-правового акта, а также действие либо бездействие государственных или местных органов власти, влияющие на ход строительства Дома;

13.2.2. мятеж, бунт, беспорядки, военные действия и иные общественные события;

13.2.3. пожары, наводнения, другие стихийные и природные бедствия, погодные условия, препятствующие ведению строительных работ и непосредственно влияющие на ход строительства;

13.2.4. любые аналогичные события и обстоятельства, выходящие за рамки контроля Сторон.

### **Статья 14. Заключительные положения.**

14.1. Незрасходованные денежные средства, оплаченные Участниками долевого строительства, остаются у Застройщика, используются им по своему усмотрению и не подлежат возврату Участникам.

14.2. Настоящий Договор составлен в 4 (четыре) экземплярах, 1 для Застройщика, 2 (два) - для Участников, и один – для регистрирующего органа. Все экземпляры прошиты, пронумерованы, скреплены подписями Сторон, имеют равную юридическую силу, идентичны и являются оригиналами.

14.3. Корреспонденция по всем вопросам заключения, изменения, расторжения, исполнения Договора направляется по почтовому адресу Застройщика.

14.4. ПРИЛОЖЕНИЕ к Договору: Приложение №1.

### **15. Адреса, реквизиты и подписи Сторон.**

#### **УЧАСТНИКИ:**

\_\_\_\_\_ (подпись) \_\_\_\_\_ (Ф.И.О.)

#### **ЗАСТРОЙЩИК:**

##### **Общество с ограниченной ответственностью «Нувель»**

Юридический адрес: 390505, Рязанская область, Рязанский район, с. Высокое, ул. Центральная, д. 1, офис 5

Фактически адрес: 390505, Рязанская область, Рязанский район, с. Высокое, ул. Центральная, д. 1, офис 5

ИНН 6215019242 КПП 621501001 ОГРН 1066234043270

Директор \_\_\_\_\_ Выборнов В.А.



Основные характеристики многоквартирного дома:

Вид, назначение	Многоквартирный жилой дом
Количество этажей	19
Общая площадь многоквартирного дома (кв.м.)	1 секция (1 этап строительства) – 13179,87 2 секция (2 этап строительства) – 13132,41
Материал наружных стен	Из мелкоштучных каменных материалов
Материал поэтажных перекрытий	Монолитные железобетонные
Класс энергоэффективности	С
Сейсмостойкость	Не требуется

Местоположение объекта долевого строительства на этаже:

План объекта долевого строительства:

**УЧАСТНИКИ:**

\_\_\_\_\_ (подпись) \_\_\_\_\_ (Ф.И.О.)

**ЗАСТРОЙЩИК:**

**Общество с ограниченной ответственностью «Нувель»**

Юридический адрес: 390505, Рязанская область, Рязанский район, с. Высокое, ул. Центральная, д. 1, офис 5

Фактически адрес: 390505, Рязанская область, Рязанский район, с. Высокое, ул. Центральная, д. 1, офис 5

ИНН 6215019242 КПП 621501001 ОГРН 1066234043270

Директор \_\_\_\_\_ Выборнов В.А.