

# ДОГОВОР № УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

г. Нижний Новгород

«» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Добрострой» (ОГРН 1195275017410, ИНН 5260462253, КПП 526001001), местонахождение: 603006, Нижегородская область, г.Нижний Новгород, ул. Ошарская, дом 14, помещение 30, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора Мартынова Александра Сергеевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин\_\_ РФ \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года рождения, СНИЛС: \_\_\_\_\_, место рождения: \_\_\_\_\_, пол: \_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_ года, код подразделения: \_\_\_\_\_, зарегистрирован\_\_ по адресу: \_\_\_\_\_, именуемый(-ая) в дальнейшем «Дольщик», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

## Правовое обоснование и основания для заключения договора:

Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, 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», а также другими нормативно-правовыми актами.

Основанием для заключения настоящего договора является:

- Разрешение на строительство № RU 52303000-27/212р, выданное 16.04.2008 года Администрацией города Нижнего Новгорода, с изменениями от 23.06.2011 г., с изменениями от 16.11.2011 г., с изменениями от 14.01.2014 г., с изменениями от 01.03.2016 г., с изменениями от 07.05.2019 г., с изменениями от 24.12.2019г., с изменениями от 06.03.2020 г.

- Договор №18-592с аренды земельного участка, заключенный с Министерством государственного имущества и земельных ресурсов Нижегородской области от 29.12.2007 года, Договор №1 передачи прав на земельные участки с находящимися на них неотделимыми улучшениями и обязательств застройщика от 22.11.2019г., заключенный на основании Определения Арбитражного суда Нижегородской области от 07.11.2019г. по делу №А43-16230/2015, кадастровый номер земельного участка 52:18:0060160:7, площадь 4156 кв.м.

- Проектная декларация о строительстве и проектной документации опубликована на сайте <https://наш.дом.рф>.

## Понятия и определения

**Застройщик** – юридическое лицо, имеющее на праве аренды земельный участок по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Большая Печерская, пл. Сенная, Казанская набережная, кадастровый № 52:18:0060160:7, площадью 4156 кв.м., и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством РФ для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирного дома на основании полученного разрешения на строительство.

**Участник долевого строительства (Дольщик)** – лицо, денежные средства которого привлекаются в процессе строительства многоквартирного дома на условиях настоящего Договора.

**Объект долевого строительства** – жилое помещение, указанное в п. 1.2 Договора, входящее в состав многоквартирного дома, указанного в п. 1.1 Договора, строящегося (создаваемого) с привлечением денежных средств участника долевого строительства, и подлежащее передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

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

**Проектная декларация** – информация о Застройщике и информация о проекте строительства, размещенная в единой информационной системе жилищного строительства. Оригинал проектной декларации хранится у Застройщика.

**Единая информационная система жилищного строительства (ЕИСЖС)** – система, функционирующая на основе программных, технических средств и информационных технологий, обеспечивающих сбор, обработку, хранение, предоставление, размещение и использование информации о жилищном строительстве, а также иной информации, связанной с жилищным строительством, размещенная в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу, установленному Правительством РФ.

**Уполномоченный банк** – банк, указанный в разделе 4 Договора, созданный в соответствии с законодательством Российской Федерации и включенный Банком России в перечень банков, соответствующих критериям (требованиям), которым в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» должны соответствовать уполномоченные банки и банки, которые имеют право на открытие счетов эскроу для расчетов по договорам участия в долевом строительстве.

## 1. Предмет договора

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить гостиницу и жилой блок со встроенными помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой, расположенный на земельном участке по адресу: Нижегородская область, г.Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Большая Печерская – площадь Сенная, кадастровый № 52:18:0060160:7, площадью 4156 кв.м. (далее – Объект) и после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию передать Дольщику Объект долевого строительства, указанный в пункте 1.2 настоящего Договора, а Дольщик обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Объект долевого строительства в сроки и в порядке, установленные настоящим Договором.

Основные характеристики Объекта:

- вид: многоквартирный дом
- назначение: жилое
- количество этажей: 8-25
- этажность: 8-25
- общая площадь здания: 32913 кв.м.
- материалы: каркас и перекрытия монолитный железобетон
- класс энергоэффективности: В
- класс сейсмостойкости: 5 и менее баллов

1.2. Объект долевого строительства, подлежащий передаче Застройщиком Дольщику после ввода вышеуказанного многоквартирного дома в эксплуатацию:

1) жилое помещение – квартира, расположенная в Объекте и имеющая, следующие идентификационные данные (далее – **Квартира**):

Этаж	
Номер Квартиры	
Оси/Секция	
Общая строительная площадь, кв.м. (без учета лоджии, балкона, веранд и террас)	
Количество комнат	
Площадь комнат, кв.м.	
Площадь кухни, кв.м	
Площадь Помещения вспомогательного назначения, кв.м. прихожая	
Площадь Помещения вспомогательного назначения, кв.м. санузел	
Площадь лоджии, кв.м.	
Общая строительная (приведенная) площадь Квартиры, с учетом коэффициента (0,5), кв.м	

План Квартиры, включая расположение ее частей, а также местоположение Квартиры на этаже строящегося (создаваемого) Объекта, указаны в Приложении № 2 к Договору.

Общая строительная (проектная) площадь включает в себя площадь кухни, комнат, санузлов, коридоров, тамбуров, кладовых и других вспомогательных помещений (без применения понижающих коэффициентов) и спецпомещений с учетом коэффициентов, установленных законодательством: для балконов (с коэффициентом 0,3), лоджий (с коэффициентом 0,5), веранд (с коэффициентом 1,0), террас (с коэффициентом 0,3).

1.3. Указанный в пунктах 1.1, 1.2 настоящего Договора адрес Объекта, фактический номер Квартиры, ее характеристики (в том числе – площади жилых, вспомогательных помещений, лоджий/балконов/террас) уточняются после окончания строительства Объекта и получения разрешения на ввод его в эксплуатацию. Уточнение площади Объекта долевого строительства производится после ввода Объекта в эксплуатацию и проведения обмеров органами технической инвентаризации или иными органами, службами и т.п., которые на момент ввода в эксплуатацию уполномочены производить такие обмеры на основании действующего законодательства (далее «обмеры БТИ»).

1.4. Технические характеристики Объекта долевого строительства указаны в Приложении №1 к Договору.

## 2. Права и обязанности сторон

### 2.1. Застройщик:

2.1.1. Обязуется совершить действия, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора органом, осуществляющим государственную регистрацию прав.

2.1.2. Обязуется осуществлять строительство Объекта в соответствии со СНиП и проектной документацией.

2.1.3. Застройщик обязан передать Дольщику Квартиру после получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома, а Дольщик обязан принять Помещение по Акту приема-передачи в собственность **в срок не позднее 30 июня 2022 года**.

Допускается досрочное исполнение Застройщиком своих обязательств по передаче Квартиры.

2.1.4 Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного п.2.1.3. настоящего договора срока передачи Квартиры направляет Дольщику по почте заказным письмом с уведомлением сообщение о завершении строительства и готовности Помещения к передаче.

Дольщик, получивший вышеуказанное сообщение, обязан приступить к принятию Квартиры в предусмотренный в сообщении Застройщика срок или, если такой срок не установлен, в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения. С момента начала принятия Дольщиком Квартиры (осмотра Квартиры и подписания Акта приема-передачи в собственность либо составления и вручения Застройщику претензии по качеству Квартиры), а также в случае, если Дольщик не приступил к принятию Квартиры и не представил мотивированный отказ от принятия в указанный срок, Застройщик не несет ответственности за просрочку передачи Квартиры.

2.1.5. Застройщик вправе внести в строящийся Объект и (или) Квартиру 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 изменение общей площади Квартиры не превысит 5 (Пять) процентов от общей площади Квартиры, указанной в п. 1.2 Договора, и по завершении строительства Объект в целом и Квартира в частности будут отвечать требованиям проектной документации.

## **2.2. Дольщик:**

2.2.1. Дольщик обязуется совершить действия, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора органом, осуществляющим государственную регистрацию прав.

2.2.2. Дольщик обязан совершить все действия, необходимые для открытия счета эскроу в Уполномоченном банке, указанном в п. 3.2.1 Договора, и уплатить обусловленную настоящим Договором Цену Договора путем внесения денежных средств в сроки и размере, которые установлены в разделе 3 настоящего Договора.

2.2.3. Дольщик обязан приступить к принятию от Застройщика Объекта долевого строительства, указанного в пункте 1.2 настоящего Договора, в течение 7 (Семи) рабочих дней с даты получения от Застройщика соответствующего сообщения, либо в срок, указанный в сообщении Застройщика, согласно п. 2.1.4 Договора.

Дольщик до подписания передаточного акта вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, и отказать от подписания передаточного акта до устранения недостатков Застройщиком.

Акт приёма-передачи Квартиры подписывается Застройщиком и Дольщиком или его уполномоченными представителями.

В случае уклонения Дольщика от принятия Квартиры по Акту приема-передачи или при отказе участника долевого строительства от принятия Квартиры (за исключением случая, указанного в абзаце 2 настоящего пункта), Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи (в случае досрочного завершения строительства Объекта – со дня, указанного в сообщении Застройщика о завершении строительства Объекта и о готовности Квартиры к передаче Дольщику), вправе составить односторонний Акт приема-передачи. В указанном случае Квартира считается переданной Дольщику с даты составления такого акта.

2.2.4. С даты принятия Квартиры Дольщик получает фактический доступ в Квартиру, в связи с чем обязуется осуществлять за свой счет эксплуатацию Квартиры, нести бремя коммунальных платежей и других эксплуатационных услуг, в том числе, водо-, тепло-, электроснабжению, горячему водоснабжению, канализации, и т.п. услуги, а также принимать соразмерное участие в техническом обслуживании и ремонте, в том числе капитальном, всего Объекта пропорционально приобретаемой доле площади.

Оплата указанных услуг осуществляется Дольщиком в сроки, предусмотренные законодательством РФ. При этом обязанность по оплате указанных услуг возникает у Дольщика после получения Застройщиком в установленном законом порядке Разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию и принятия Дольщиком Квартиры по Акту приема-передачи.

С даты подписания Акта приема-передачи Квартиры Дольщик несет все имущественные риски, связанные с гибелью и/или порчей имущества (Квартиры), общего имущества Объекта, а также риск причинения ущерба имуществу (квартирам) других дольщиков, независимо от наличия или отсутствия у Дольщика зарегистрированного права собственности на Квартиру.

2.2.5. Дольщик обязуется самостоятельно и за свой счёт обратиться в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, с заявлением о государственной регистрации своего права собственности на Квартиру в срок, не позднее 14 (четырнадцать) календарных дней с момента подписания Акта приема-передачи Квартиры. После регистрации права собственности на квартиру Дольщик обязуется предоставить Застройщику Акт приема-передачи Квартиры с отметкой о государственной регистрации права.

У Дольщика при возникновении права собственности на Квартиру одновременно возникает право долевой собственности на общее имущество Объекта. Государственная регистрация возникновения права собственности на Квартиру одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество Объекта.

2.2.6. По окончании срока действия настоящего Договора и после регистрации права собственности на Квартиру Дольщик обязуется производить в переданной Квартире какое-либо переустройство и перепланировку только в порядке, предусмотренном законодательством РФ, регулирующим порядок проведения переустройства и перепланировки жилых и нежилых помещений в жилых домах.

В случае нарушения Дольщиком предусмотренного действующим законодательством порядка проведения переустройства (перепланировки) жилого помещения он несет ответственность согласно статье 29 Жилищного кодекса РФ.

2.2.7. Дольщик вправе уступить, продать, подарить свои права и обязанности на участие в строительстве Объекта по Договору юридическому или физическому лицу или распорядиться ими иным способом только путем заключения с ними соответствующих договоров.

Уступка Дольщиком прав требований по Договору допускается только после уплаты им Цены Договора или одновременно с переводом долга на нового дольщика в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ.

В случае одновременной уступки третьему лицу обязанностей Дольщика по настоящему Договору, требуется письменное согласие Застройщика на перевод Дольщиком своего долга на другое лицо (ст. 391, 392.3 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Уступка Дольщиком прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры.

С момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований Дольщика по Договору, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по Договору к третьему лицу переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному Дольщиком.

2.2.8. В случае заключения договора уступки прав по настоящему Договору Дольщик обязуется по факту государственной регистрации соответствующего договора письменно уведомить об этом Застройщика.

2.2.8.1. В уведомлении в обязательном порядке Дольщик обязуется указать:

- реквизиты третьего лица, в пользу которого уступлены права по настоящему Договору: ФИО, гражданство, место и дату рождения, пол, реквизиты документа удостоверяющего личность, СНИЛС, адрес регистрации по месту жительства, пребывания, почтовый адрес и все иные известные cedentu реквизиты цессионария,

- реквизиты документа (договора/соглашения), на основании которого перешли к другому лицу права и обязанности по Договору, включая полное наименование и дату составления документа, номер и дату внесения записи о государственной регистрации уступки, наименование органа, внесшего соответствующую запись,

- контактные данные третьего лица, в пользу которого уступлены права по настоящему Договору (номер телефона, адрес электронной почты и т.д.),

либо предоставить Застройщику копию договора уступки со штампом регистрирующего органа о регистрации уступки.

В случае невыполнения либо ненадлежащего выполнения Дольщиком данного обязательства и непредоставления Застройщику доказательств перехода к последнему прав и обязанностей по Договору Застройщик не несет ответственности за ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору.

### 3. Цена договора, сроки и порядок оплаты

3.1. Для строительства Объекта долевого строительства Дольщик обязуется уплатить Застройщику сумму в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей, из расчета \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей за один квадратный метр общей строительной (приведенной) площади Квартиры (далее по тексту – Цена Договора).

3.1.1. Цена договора определена как произведение стоимости одного квадратного метра общей строительной (приведенной) площади Квартиры и общей строительной (приведенной) площади Квартиры, указанной в п.1.2. настоящего Договора.

Цена одного квадратного метра общей строительной (приведенной) площади Объекта долевого строительства включает в себя сумму денежных средств на возмещение затрат Застройщика на строительство (создание) Объекта долевого строительства, включая затраты на освоение и инженерное обустройство земельного участка, а также затраты (компенсации) на существующую социальную, транспортную и инженерную инфраструктуру (далее - затраты Застройщика) и вознаграждение Застройщика.

3.2. Цена Договора подлежит оплате Участником строительства единовременным платежом в срок \_\_\_\_\_, но не ранее даты государственной регистрации настоящего Договора.

Цена договора подлежит оплате Участником строительства путем депонирования на счет эскроу, открытый в уполномоченном банке (деле – Эскроу-агент).

3.2.1. Сведения об Эскроу-агенте:

Полное наименование (фирменное наименование):

Публичное акционерное общество «Сбербанк России»

Сокращенное наименование: ПАО Сбербанк

ИНН \_\_\_\_\_, ОГРН \_\_\_\_\_

Место нахождения (адрес): 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19

Адрес электронной почты: [Escrow\\_Sberbank@sberbank.ru](mailto:Escrow_Sberbank@sberbank.ru)

Телефон: 8-800-200-57-03

3.2.2. Условия депонирования:

Депонируемая сумма равна цене договора, согласованной Сторонами в пункте 3.1 договора.

Срок условного депонирования: по \_\_\_\_\_ г. Включительно.

Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему Договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: «Оплата по Дог. № \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ участия в долевом стр-ве от \_\_\_\_\_ г. за жилое/нежилое пом.№ \_\_\_\_\_, НДС не облагается».

**Дольщик не имеет права осуществлять любые платежи по договору до даты государственной регистрации настоящего Договора.** В случае оплаты Дольщиком Цены договора или части Цены договора до даты государственной регистрации настоящего договора, Дольщик возмещает Застройщику (должностному лицу Застройщика) расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника строительства, предусмотренного 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» на основании письменного требования Застройщика в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения указанного требования.

С целью подтверждения регистрации настоящего договора, а также подтверждения возможности осуществления платежа в счет оплаты Цены Договора на счет эскроу Застройщик вправе направить Эскроу-агенту на адрес электронной почты [Escrow\\_Sberbank@sberbank.ru](mailto:Escrow_Sberbank@sberbank.ru) сканированную копию настоящего договора в электронном виде с отметкой Органа регистрации прав о государственной регистрации договора.

3.2.3. В случае отказа Эскроу-агента от заключения договора счета эскроу с Дольщиком, расторжения Эскроу-агентом договора счета эскроу с Дольщиком, по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от

7 августа 2001 года № 115-ФЗ "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма", Застройщик может в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном частями 3 и 4 статьи 9 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».

3.3. Цена Договора может измениться на основании данных обмеров БТИ в отношении Квартиры в случаях и порядке, предусмотренных пунктами 3.3.1, 3.3.2, Договора.

3.3.1. Если фактическая площадь Квартиры с учетом площади лоджий, балконов и других летних помещений с установленными коэффициентами, по результатам обмеров БТИ окажется более чем на 5 (Пять) % больше проектной площади, указанной в пункте 1.2 настоящего Договора, Застройщик письменно уведомляет Дольщика о необходимости произвести перерасчет Цены договора. Дольщик, в срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения письменного уведомления от Застройщика, обязуется доплатить Застройщику стоимость разницы в количестве квадратных метров, превышающей 5 (Пять) %.

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

3.3.2. Если фактическая площадь Квартиры с учетом площади лоджий, балконов и других летних помещений с установленными коэффициентами, по результатам обмеров БТИ окажется более чем на 5 (Пять) % меньше проектной площади, указанной в пункте 1.2 настоящего Договора, Застройщик обязуется осуществить возврат стоимости разницы в количестве квадратных метров, превышающей 5 (Пять) %, в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения от Дольщика соответствующего заявления.

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

3.4. Если по результатам обмеров БТИ разница между фактической площадью Квартиры с учетом площади лоджий, балконов и других летних помещений с установленными коэффициентами, и проектной площадью Квартиры, указанной в пункте 1.2 настоящего Договора, составит 5 (Пять) % или менее, цена Договора не меняется и перерасчет платы в соответствии с пунктами 3.3.1 – 3.3.2 настоящего Договора не производится.

#### **4. Гарантии качества**

4.1. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет со дня передачи Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи.

Гарантийный срок на технологическое и иное оборудование, входящее в состав передаваемого Дольщику Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

4.2. Застройщик не несет ответственности за недостатки (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.

4.3. В случае если Квартира построена Застройщиком с отступлением от условий Договора, приведшим к ухудшению качества Квартиры, или с иными недостатками, которые делают ее непригодной для проживания, Дольщик вправе потребовать от Застройщика только безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

#### **5. Срок действия договора**

5.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав, считается заключенным с момента такой регистрации и действует до исполнения Сторонами всех обязательств по нему.

Государственная пошлина за регистрацию настоящего Договора и права собственности на Квартиру оплачивается Сторонами в порядке и размере, предусмотренном действующим законодательством РФ.

Стороны обязуются подать документы в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, для государственной регистрации настоящего Договора в течение 14 (четырнадцати) календарных дней с даты подписания настоящего Договора.

С целью подачи документов в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, Дольщик обязуется своевременно подготовить комплект документов, необходимый для регистрации настоящего Договора, в согласованное Сторонами время направить своего представителя или присутствовать самостоятельно при подаче документов на государственную регистрацию настоящего Договора. В случае невозможности направления представителя или самостоятельного присутствия, Дольщик обязуется представить Застройщику исчерпывающий пакет документов, необходимый для государственной регистрации настоящего Договора, в том числе, но не

исключительно: нотариально удостоверенную доверенность для государственной регистрации Договора долевого участия на представителя Застройщика, нотариально удостоверенное согласие супруга/супруги Дольщика на заключение настоящего Договора.

5.2. Обязательства Застройщика считаются исполненными после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта и подписания Сторонами Акта приёма-передачи.

5.3. Обязательства Дольщика считаются выполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания Сторонами Акта приёма-передачи.

5.4. Неосуществление по вине Дольщика государственной регистрации настоящего Договора в порядке и сроки, указанные в пункте 5.1 Договора (уклонение Дольщика от регистрации) считается отказом Дольщика от заключения настоящего Договора.

При этом настоящий Договор считается аннулированным по истечении 14 (четырнадцати) календарных дней с даты подписания настоящего Договора.

5.5. Дольщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в следующих случаях:

– неисполнение Застройщиком обязательства по передаче Квартиры в срок, на 2 (Два) месяца превышающий установленный Договором срок;

– в иных случаях, прямо предусмотренных действующим законодательством.

Отказ Дольщика от Договора должен быть оформлен в письменной форме и направлен по почте заказным письмом с описью вложения Застройщику и в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав.

В указанном случае Договор будет считаться расторгнутым с даты направления Застройщику соответствующего уведомления Дольщика.

5.6. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным действующим законодательством, в том числе, в случае нарушения Дольщиком любого из сроков оплаты, предусмотренных настоящим Договором, более чем на 2 (Два) месяца, либо систематического нарушения Дольщиком сроков оплаты Цены Договора.

В указанном случае Застройщик вправе расторгнуть Договор не ранее чем через 30 (Тридцать) дней после направления в письменной форме Дольщику предупреждения о необходимости погашения ими задолженности по уплате Цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении Дольщиком такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Дольщиком указанного предупреждения либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Дольщика от его получения или в связи с отсутствием Дольщика по почтовому адресу Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора.

Отказ Застройщика от Договора должен быть оформлен в письменной форме и направлен Дольщику по почте заказным письмом с описью вложения и в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав.

В указанном случае Договор будет считаться расторгнутым с даты направления Дольщику соответствующего уведомления Застройщика.

5.7. При прекращении Договора прекращается договор счета эскроу для расчетов по настоящему Договору.

## **6. Ответственность сторон**

6.1. Стороны по настоящему Договору несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору Сторона, не исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные настоящим Договором и законодательством РФ неустойки (штрафы, пени).

6.3. Если фактическая общая площадь Квартиры, передаваемой в собственность Дольщика, по результатам обмеров БТИ окажется больше или меньше, чем общая площадь Квартиры, указанная в п. 1.2 Договора, но в пределах 5 (пяти) процентов от общей площади Квартиры, указанной в п. 1.2 Договора, Стороны не считают это ухудшением качества Квартиры и существенным изменением размеров Квартиры.

## **7. Форс-мажор**

7.1. Стороны настоящего Договора освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение обязательств, предусмотренных Договором, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения Договора, которые Сторона не могла предвидеть и/или предотвратить разумными мерами. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся события, на которые Сторона не может оказать влияние и за возникновение которых она не несет ответственности: наводнения, землетрясения, пожары, карстовые провалы, ураганы, забастовки, постановления и распоряжения органов государственной власти и управления РФ, субъекта РФ, муниципальных органов власти и управления, изменение действующего законодательства и любые другие обстоятельства вне разумного контроля Сторон.

7.2. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы срок выполнения обязательств по Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и/или их последствия. При этом оформление Сторонами дополнительного соглашения к настоящему Договору не требуется.

7.3. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по настоящему Договору, должна в разумный срок известить другую Сторону о наступлении и прекращении обязательств, препятствующих исполнению обязательств по Договору.

## 8. Прочие условия

8.1. Подписание настоящего Договора означает согласие Дольщика на обработку его персональных данных Застройщиком, налоговыми органами, организациями, осуществляющими регистрацию прав, организациями, предоставляющими коммунальные услуги (управляющими организациями) (далее «Операторы обработки персональных данных»), включая передачу, распространение и (или) предоставление доступа к персональным данным указанным лицам, а также иным лицам, если это необходимо для исполнения настоящего Договора или осуществления ими финансово-хозяйственной деятельности. В целях настоящего пункта под персональными данными понимается любая информация о Дольщике, указанная в настоящем Договоре, а также любая информация, ставшая известной Операторам обработки персональных данных в ходе исполнения настоящего Договора (в том числе: фамилия, имя, отчество, дата рождения, место рождения, пол, гражданство, состояние в браке, паспортные данные, адрес и дата регистрации по месту жительства, номера телефонов, иная контактная информация, а также иные персональные данные, сообщенные Дольщиком). Операторы обработки персональных данных осуществляют сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных в пределах, установленных действующим законодательством РФ, в целях заключения и обеспечения надлежащего исполнения гражданско-правовых договоров, а также в целях продвижения товаров, работ, услуг, маркетинговой деятельности. Согласие на обработку персональных данных действует бессрочно. Прекращение настоящего Договора по любым основаниям не прекращает действия согласия на обработку персональных данных. Согласие на обработку персональных данных может быть отозвано Дольщиком путем составления письменного документа, который может быть направлен в адрес Застройщика почтовым отправлением с уведомлением о вручении, либо вручен лично под расписку представителю Застройщика.

8.2. Подписанием настоящего Договора Дольщик подтверждает, что в момент заключения настоящего Договора он надлежащим образом ознакомлен со всеми документами, которые Застройщик обязан представить для ознакомления Дольщику по его требованию в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

8.3. Изменения и дополнения настоящего Договора допускаются только по обоюдному согласию Сторон, оформляются дополнительными соглашениями, которые совершаются в той же форме, что и Договор, подлежат государственной регистрации и являются его неотъемлемой частью.

8.4. Обо всех изменениях в платёжных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны в течение 3 (Трёх) рабочих дней с даты изменения извещать друг друга в письменном виде.

8.5. Дольщик обязан письменно уведомить Застройщика о смене адреса проживания (почтовый адрес) или адреса регистрации, контактного телефона, указанного в настоящем договоре, иных сведений, указанных в настоящем договоре. В случае нарушения данного условия, все обязательства Застройщика по уведомлению Дольщика, направленные по указанным в договоре реквизитам, считаются выполненными надлежащим образом.

8.6. Споры и разногласия сторон по исполнению договора решаются путем переговоров. При не достижении согласия в ходе переговоров разногласия подлежат разрешению в претензионном порядке. Срок рассмотрения претензии составляет 20 рабочих дней с момента ее получения. В случае невозможности разрешения споров в претензионном порядке споры подлежат рассмотрению в судебном порядке.

8.7. Во всем, что не предусмотрено настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

8.8. Договор составлен в 4 (Четырех) экземплярах, один для Дольщика, два экземпляра Застройщику, один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав.

8.9. Приложения к Договору:

8.9.1. Приложение 1: Технические характеристики Объекта долевого строительства.

8.9.2. Приложение 2: План объекта долевого строительства (Квартира № \_\_), а также местоположение объекта долевого строительства на этаже строящегося (создаваемого) Объекта.

*Подписывая настоящий Договор, Дольщик подтверждает, что он ознакомлен со всеми страницами Договора, осознает и принимает все его положения; получил ответы на все вопросы, а также получил оригиналы данного Договора в количестве, указанном в пункте 8.8 Договора.*

[Подписи]

### Адреса, реквизиты Сторон:

**Застройщик:**

**ООО «СЗ «Добрострой»**

ИНН 5260462253/ КПП 526001001

Адрес: 603006, г. Н.Новгород, ул. Ошарская, д. 14 пом.30

Р/с 40702810442000041734

в Волго-Вятский банк ПАО Сбербанк,

**Дольщик:**

[Подпись]

К/сч 30101810900000000603  
БИК 042202603

**От Застройщика:**



**Технические характеристики Объекта долевого строительства**

**Застройщик:**

**ООО «СЗ «Добрострой»**  
ИНН 5260462253/ КПП 526001001  
Адрес: 603006, г. Н.Новгород, ул. Ошарская, д.  
14, пом.30  
Р/с 40702810442000041734  
в Волго-Вятский банк ПАО Сбербанк,  
К/сч 30101810900000000603  
БИК 042202603

**От Застройщика:**

**Дольщик:**

**[Подпись1]**

**План объекта долевого строительства (Квартира № [НомерКвартиры]), а также  
местоположение объекта долевого строительства на этаже строящегося (создаваемого) Объекта  
Этаж № [Этаж]**

**Застройщик:**

**ООО «СЗ «Добрострой»**  
ИНН 5260462253/ КПП 526001001  
Адрес: 603006, г. Н.Новгород, ул. Ошарская, д.  
14, пом.30  
Р/с 40702810442000041734  
в Волго-Вятский банк ПАО Сбербанк,  
К/сч 30101810900000000603  
БИК 042202603

**От Застройщика:**

**Дольщик:**

**[Подпись2]**