

**Договор № \_\_\_\_\_**  
**участия в долевом строительстве многоквартирного дома**

г. Нижний Новгород  
2020 года

«\_\_\_» \_\_\_\_\_

**Акционерное общество «Специализированный застройщик Нижегородской области «Дирекция по строительству»**, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице \_\_\_\_, с одной стороны, и  
гражданин/ка РФ \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года рождения, место рождения \_\_\_\_\_, пол – муж./жен., паспорт \_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_ г., код подразделения \_\_\_\_\_, зарегистрированный/ая по адресу: ИНДЕКС \_\_\_\_\_, именуемый (ая) в дальнейшем «**Дольщик**» / «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «**Стороны**», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

1.1. **Застройщик** - Акционерное общество «Специализированный застройщик Нижегородской области «Дирекция по строительству», выполняющее функции Заказчика-Застройщика и осуществляющее привлечение денежных средств Дольщиков для строительства многоквартирного дома.

1.2. **Дольщик** – \_\_\_\_\_, являющийся участником долевого строительства многоквартирного дома, указанного в п.1.3. настоящего Договора, осуществляющий инвестирование денежных средств в создание объекта долевого строительства.

1.3. **Многоквартирный дом** - 5-7-9-этажный жилой дом (№10 по генплану) с конторскими помещениями и подземной автостоянкой по адресу: г. Нижний Новгород, Нижегородский район, Казанское шоссе, 12». (Завершение строительства).

1.4. **Земельный участок** – земельный участок, площадью 7 843 кв.м, кадастровый номер 52:18:0000000:536, адрес: Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Нижегородский район, Казанское шоссе, 12 разрешённое использование: под многоэтажную жилую застройку, принадлежащий Застройщику на праве аренды, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись № 52:18:0000000:536-52/125/2019-38.

1.5. **Проектная декларация** – официальный документ, который включает в себя информацию о Застройщике и информацию о проекте строительства и определяет объем прав Застройщика на привлечение денежных средств граждан и юридических лиц для строительства (создания) Многоквартирного дома.

Проектная декларация, а также изменения в проектную декларацию опубликовываются Застройщиком на официальном сайте Застройщика – <http://domuniver.ru> в порядке и сроки, установленные законодательством Российской Федерации, а также предоставляются в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, и контролирующий орган.

1.6. **Цена договора** - размер денежных средств, подлежащих уплате Дольщиком Застройщику для строительства (создания) объекта долевого строительства.

1.7. **Объект долевого строительства** - жилое помещение (квартира) № \_\_\_\_\_, состоящее из \_\_\_\_\_ комнат, расположенное на \_-ом этаже в осях \_\_ и \_\_ Многоквартирного дома (адрес строительный), входящее в состав указанного Многоквартирного дома и подлежащее передаче Дольщику после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, строящегося (создаваемого) с привлечением денежных средств Дольщика с основными техническими характеристиками согласно Приложению №1 (лист 3) к настоящему Договору.

Номер квартиры уточняется после получения Застройщиком технического паспорта Многоквартирного дома.

У Дольщика при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве общей долевой собственности на общее имущество в указанном многоквартирном доме. Государственная регистрация возникновения права собственности на Объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество многоквартирного дома.

1.8. **Общая площадь Объекта долевого строительства (квартиры)** - площадь Объекта долевого строительства без учета лоджии, определенная в соответствии с проектной документацией на Многоквартирный дом на дату подписания настоящего Договора. Общая площадь составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) кв.м.

**Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства (квартиры)** – приведенная площадь Объекта долевого строительства, определенная в соответствии с проектной документацией на

Многоквартирный дом на дату подписания настоящего Договора и состоящая из общей площади квартиры и площади лоджии (с учетом понижающего коэффициента 0,5) ( ) кв.м / площади балкона (с учетом понижающего коэффициента 0,3) \_\_\_ ( ) кв.м. Общая приведенная площадь составляет \_\_\_\_\_ ( ) кв.м.

Фактическая общая площадь Объекта долевого строительства определяется по результатам обмеров специализированной организации и состоит из площади Объекта долевого строительства без учета лоджии.

Фактическая общая приведенная площадь Объекта долевого строительства определяется по результатам обмеров специализированной организации и состоит из общей площади Объекта долевого строительства и площади лоджии/балкона с учетом понижающего коэффициента.

1.9. **Эскроу-агент:** Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование: ПАО Сбербанк) (Банк).

**Место нахождения и адрес:**

**Адрес электронной почты:**

**Номер телефона:**

1.10. 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 № 214-ФЗ), законодательством Российской Федерации о защите прав потребителей.

1.11. План Объекта долевого строительства, отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей являющегося Объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас), приведен в Приложении №1 (лист 1) к настоящему Договору.

Местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящегося многоквартирного дома определяется в Приложении № 1 (лист 2) к настоящему Договору.

Основные характеристики Многоквартирного дома и основные характеристики Объекта долевого строительства приводятся в Приложении № 1 (лист 3) к настоящему Договору.

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется с привлечением денежных средств Дольщиков привлеченными силами (при необходимости – собственными силами) построить и ввести в эксплуатацию Многоквартирный дом в срок **не позднее окончания IV квартала 2021 г.** и, после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, передать Дольщику по акту приема-передачи Объект долевого строительства в состоянии, отвечающем характеристикам, указанным в Приложении №1 к настоящему Договору, а Дольщик обязуется уплатить обусловленную Договором цену в указанный срок и принять Объект долевого строительства по акту приема-передачи.

2.2. Застройщик обязуется передать Объект долевого строительства Дольщику в течение **90 (Девяноста) календарных дней**, исчисляемых с момента получения Застройщиком разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, выданного в установленном законом порядке.

2.3. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области и считается заключенным с момента такой регистрации. Расходы по регистрации настоящего Договора Стороны несут согласно действующему законодательству Российской Федерации.

## 3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ.

3.1. Для строительства Объекта долевого строительства, определенного п. 1.7, 1.8. настоящего Договора, Дольщик оплачивает Застройщику Цену договора, которая составляет \_\_\_\_\_ ( ) **рублей 00 копеек** (далее – «Цена договора»), из расчета \_\_\_\_\_ ( ) **рублей 00 копеек** за один квадратный метр Общей площади Квартиры.

По соглашению сторон Цена договора может быть изменена после его заключения, в случаях и на условиях, определенных в п.3.3 и п.3.4. настоящего Договора.

3.2. Сторонами по взаимному согласию устанавливается следующий порядок оплаты Цены договора: Цена договора оплачивается Дольщиком путем внесения денежных средств в размере \_\_\_\_\_ ( ) **рублей 00 копеек** на счет эскроу, открытый у Эскроу -агента в сроки, установленные Договором.

**Срок условного депонирования денежных средств** - не позднее \_\_\_\_\_ (Согласно требований Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ, срок условного депонирования не может превышать более чем на шесть месяцев срок ввода в эксплуатацию многоквартирного)

**Срок внесения денежных средств на счет эскроу** – не позднее ... (....) дней с даты государственной регистрации настоящего Договора..

**Размер депонируемой суммы** - \_\_

**Вариант 1. Стандартный расчет.**

Участник долевого строительства оплачивает:

За счет собственных средств сумму в размере \_\_\_\_\_ – не позднее... (....) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора;

За счет кредитных средств сумму в размере \_\_\_\_\_, - не позднее ... (....) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

Кредитные средства предоставляются Участнику долевого строительства Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» (в лице) (указать реквизиты кредитующего филиала), являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от 11.08.2015 № 1481), (далее именуемым Банк).

(Указывается по выбору, либо:)

Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору, заключаемому между Участником долевого строительства и Банком (далее по тексту – Кредитный договор), в сумме \_\_\_\_\_ на срок \_\_\_\_\_.  
Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

(либо:)

Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору № \_\_\_\_\_ (указывается при наличии) от \_\_\_\_\_, заключаемому в городе \_\_\_\_\_ между Участником долевого строительства и Банком для целей участия в долевом строительстве Квартиры, далее по тексту – «Кредитный договор»,  
Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

**Вариант 2. формулировка при использовании программы «Ипотека в рассрочку» и перечислении денежных средств на счет эскроу.**

Участник долевого строительства оплачивает:

- За счет собственных средств сумму в размере \_\_\_\_\_ – не позднее... (....) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора;

- За счет кредитных средств сумму в размере \_\_\_\_\_.

Кредитные средства предоставляются Участнику долевого строительства Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» (в лице) (указать реквизиты кредитующего филиала), являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от 11.08.2015 № 1481), (далее именуемым Банк).

(Указывается по выбору, либо:)

Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору, заключаемому между Участником долевого строительства и Банком (далее по тексту – Кредитный договор), в сумме \_\_\_\_\_ на срок \_\_\_\_\_.  
Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

(либо:)

Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору № \_\_\_\_\_ (указывается при наличии) от \_\_\_\_\_, заключаемому в городе \_\_\_\_\_ между Участником долевого строительства и Банком для целей участия в долевом строительстве Квартиры, далее по тексту – «Кредитный договор»,  
Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

- Часть кредитных денежных средств в размере \_\_\_\_\_ рублей перечисляется в течение \_\_\_\_ (\_\_\_\_) рабочих дней от даты регистрации Договора в органе регистрации прав и залога прав в пользу Банка, но не ранее предоставления в Банк документов, подтверждающих оплату Участником денежных средств в размере, указанном в п. \_\_\_\_ Договора. Датой оплаты считается дата поступления денежных средств на счет эскроу.

- Часть кредитных денежных средств в размере \_\_\_\_\_ рублей перечисляется в течение \_\_\_\_ (\_\_\_\_) \_\_\_\_\_, но не позднее даты ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию. Датой оплаты считается дата поступления денежных средств на счет эскроу.

**Вариант 3. формулировка при перечислении денежных средств на счет эскроу с использованием номинального счета общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка».**

Участник долевого строительства оплачивает:

За счет собственных средств сумму в размере \_\_\_\_\_ – не позднее... (....) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора;

За счет кредитных средств сумму в размере \_\_\_\_\_, - не позднее ... (....) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

Кредитные средства предоставляются Участнику долевого строительства Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» (в лице ) (указать реквизиты кредитующего филиала), являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от 11.08.2015 № 1481), (далее именуемым Банк).

(Указывается по выбору, либо:)

Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору, заключаемому между Участником долевого строительства и Банком (далее по тексту – Кредитный договор), в сумме \_\_\_\_\_ на срок \_\_\_\_\_. Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

(либо:)

Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору № \_\_\_\_\_ (указывается при наличии) от \_\_\_\_\_, заключаемому в городе \_\_\_\_\_ между Участником долевого строительства и Банком для целей участия в долевом строительстве Квартиры, далее по тексту – «Кредитный договор», Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

*При выдаче кредита на основании подписанного сторонами Документа-основания (договора) инвестирования строительства Объекта недвижимости:*

Расчеты по договору участия в долевом строительстве Объекта недвижимости производятся с использованием счета эскроу, открытого на имя депонента (участника долевого строительства) в уполномоченном банке (эскроу-агенте), на который предусмотрено перечисление денежных средств с номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка», открытого в Московском банке ПАО Сбербанк, бенефициаром по которому является участник долевого строительства.

Перечисление денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется Обществом с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка» по поручению участника долевого строительства после государственной регистрации в установленном действующим законодательством порядке договора участия в долевом строительстве, а также государственной регистрации залога прав требования участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка, на счет эскроу, открытый на имя депонента (участника долевого строительства).

*При выдаче кредита на основании проекта Документа-основания (договора) инвестирования строительства Объекта недвижимости:*

Расчеты по договору участия в долевом строительстве Объекта недвижимости производятся с использованием счета эскроу, открытого на имя депонента (участника долевого строительства) в уполномоченном банке (эскроу-агенте), на который предусмотрено перечисление денежных средств с номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка», открытого в Московском банке ПАО Сбербанк, бенефициаром по которому является участник долевого строительства.

Перечисление денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется Обществом с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка» по поручению участника долевого строительства, на счет эскроу, открытый на имя депонента (участника долевого строительства):

- после государственной регистрации в установленном действующим законодательством порядке договора участия в долевом строительстве, а также (в случае, если заёмщик не воспользовался «Сервисом электронной регистрации») его предоставления в Банк,

- после государственной регистрации залога прав требования участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка,

- при условии соответствия зарегистрированного договора участия в долевом строительстве проекту договора участия в долевом строительстве, ранее предоставленному в Банк для выдачи кредита в части указания реквизитов сторон, описания характеристик Объекта недвижимости (местоположение, площадь, стоимость основные характеристики) и описания расчетов, кредитного обязательства.

***Вариант 4. формулировка при использовании программы «Ипотека в рассрочку» и перечислении денежных средств на счет эскроу с использованием номинального счета общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка».***

Участник долевого строительства оплачивает:

- За счет собственных средств сумму в размере \_\_\_\_\_ – не позднее... (...) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора;

- За счет кредитных средств сумму в размере \_\_\_\_\_.

Кредитные средства предоставляются Участнику долевого строительства Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» (в лице ) (указать реквизиты кредитующего филиала), являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от 11.08.2015 № 1481), (далее именуемым Банк).

(Указывается по выбору, либо:)

Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору, заключаемому между Участником долевого строительства и Банком (далее по тексту – Кредитный договор), в сумме \_\_\_\_\_ на срок \_\_\_\_\_. Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

(либо:)

Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору № \_\_\_\_\_ (указывается при наличии) от \_\_\_\_\_, заключаемому в городе \_\_\_\_\_ между Участником долевого строительства и Банком для целей участия в долевом строительстве Квартиры, далее по тексту – «Кредитный договор», Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

- Часть кредитных денежных средств в размере \_\_\_\_\_ рублей перечисляется в течение \_\_ (\_\_\_\_) рабочих дней от даты регистрации Договора в органе регистрации прав и залога прав в пользу Банка, но не ранее предоставления в Банк документов, подтверждающих оплату Участником денежных средств в размере, указанном в п. \_\_\_\_ Договора. Датой оплаты считается дата поступления денежных средств на счет эскроу.

- Часть кредитных денежных средств в размере \_\_\_\_\_ рублей перечисляется в течение \_\_ (\_\_\_\_) \_\_\_\_\_, но не позднее даты ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию. Датой оплаты считается дата поступления денежных средств на счет эскроу.

*При выдаче кредита на основании подписанного сторонами Документа-основания (договора) инвестирования строительства Объекта недвижимости:*

Расчеты по договору участия в долевом строительстве Объекта недвижимости производятся с использованием счета эскроу, открытого на имя депонента (участника долевого строительства) в уполномоченном банке (эскроу-агенте), на который предусмотрено перечисление денежных средств с номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка», открытого в Московском банке ПАО Сбербанк, бенефициаром по которому является участник долевого строительства.

Перечисление части денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется Обществом с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка» по поручению участника долевого строительства после государственной регистрации в установленном действующим законодательством порядке договора участия в долевом строительстве, а также государственной регистрации залога прав требования участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка, на счет эскроу, открытый на имя депонента (участника долевого строительства).

Перечисление оставшейся части денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется участником долевого строительства на счет эскроу, открытый на имя депонента (участника долевого строительства) в срок, установленный договором участия в долевом строительстве.

*При выдаче кредита на основании проекта Документа-основания (договора) инвестирования строительства Объекта недвижимости:*

Расчеты по договору участия в долевом строительстве Объекта недвижимости производятся с использованием счета эскроу, открытого на имя депонента (участника долевого строительства) в уполномоченном банке (эскроу-агенте), на который предусмотрено перечисление денежных средств с номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка», открытого в Московском банке ПАО Сбербанк, бенефициаром по которому является участник долевого строительства.

Перечисление части денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется Обществом с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка» по поручению участника долевого строительства, на счет эскроу, открытый на имя депонента (участника долевого строительства):

- после государственной регистрации в установленном действующим законодательством порядке договора участия в долевом строительстве, а также (в случае, если заёмщик не воспользовался «Сервисом электронной регистрации») его предоставления в Банк,

- после государственной регистрации залога прав требования участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка,

- при условии соответствия зарегистрированного договора участия в долевом строительстве проекту договора участия в долевом строительстве, ранее предоставленному в Банк для выдачи кредита в части

указания реквизитов сторон, описания характеристик Объекта недвижимости (местоположение, площадь, стоимость основные характеристики) и описания расчетов, кредитного обязательства;

- перечисление оставшейся части денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется участником долевого строительства на счет эскроу, открытый на имя депонента (участника долевого строительства) в срок, установленный договором участия в долевом строительстве.

Датой исполнения обязательства Дольщика по оплате Цены договора является дата зачисления денежных средств на счет эскроу.

3.3. В случае, если фактическая площадь Объекта долевого строительства по результатам обмеров специализированной организации окажется больше общей приведенной площади Объекта долевого строительства, указанного в п.1.8. настоящего Договора, более чем на 3 (три) %, Застройщик письменно уведомляет Дольщика о необходимости произвести перерасчет Цены договора и направляет на подписание дополнительное соглашение к Договору об изменении Цены. Дольщик, в срок не позднее 30 (тридцати) календарных дней с момента получения письменного уведомления от Застройщика, на основании заключенного дополнительного соглашения, доплачивает Застройщику стоимость разницы в количестве квадратных метров, превышающей 3 (три) %, исходя из цены одного квадратного метра общей приведенной площади Объекта долевого строительства, указанного в п.3.1. настоящего Договора (в случае, если счет эскроу закрыт) При действующем счете эскроу доплату необходимо произвести на него.

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

3.4. В случае, если фактическая площадь Объекта долевого строительства по результатам обмеров специализированной организации окажется меньше общей приведенной площади Объекта долевого строительства, указанного в п.1.8. настоящего Договора, более, чем на 3 (три) %, Дольщик письменно уведомляет Застройщика о необходимости произвести перерасчет Цены договора. Застройщик, в срок не позднее 30 (тридцати) календарных дней с момента получения письменного обращения от Дольщика, на основании заключенного дополнительного соглашения к Договору об изменении Цены, возвращает Дольщику стоимость разницы в количестве квадратных метров, превышающей 3 (три) %, исходя из цены одного квадратного метра общей приведенной площади Объекта долевого строительства, указанного в п.3.1. настоящего Договора.

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

3.5. Если по результатам обмеров специализированной организацией разница между фактической площадью Квартиры с учетом площади лоджий, балконов и других летних помещений с установленными коэффициентами, и общей приведенной площадью Квартиры, указанной в пункте 1.8 настоящего Договора, составит 3 (три) % или менее, цена Договора не меняется и перерасчет платы в соответствии с пунктами 3.3. – 3.4. настоящего Договора не производится.

3.6. Дольщик, подписывая Договор долевого участия в строительстве, подтверждает тем самым свое согласие с условиями о перерасчете цены Договора в случаях и порядке, предусмотренных ст.3.3. - 3.5. настоящего договора.

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

3.8. На основании ст. 77.2 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» права требования Участника долевого строительства по настоящему Договору находятся в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки (залога) прав требований в Едином государственном реестре недвижимости в обеспечение исполнения обязательств Участника долевого строительства по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк, а залогодателем – Участник долевого строительства.

Залог прав требований Участника долевого строительства по настоящему Договору действует с момента его регистрации в Едином государственном реестре недвижимости и до момента государственной регистрации права собственности Объекта долевого строительства, на Участника.

На основании ст.ст. 77, 77.2 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Квартира находится в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости до полного и надлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств перед Банком по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк, залогодателем – Участник долевого строительства.

Последующая ипотека, иное обременение, отчуждение, уступка права требования, перепланировка/переустройство Квартиры могут быть осуществлены только с письменного согласия Банка.

Застройщик обязуется информировать Банк о расторжении/прекращении настоящего Договора не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента расторжения/прекращения настоящего Договора.

#### **4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН**

##### 4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Выполнять свои обязательства по настоящему Договору надлежащим образом и в установленные настоящим Договором сроки.

4.1.2. Совместно с Дольщиком или по доверенности от Дольщика (при предоставлении им нотариально удостоверенной доверенности на осуществление регистрационных действий на лиц, указанных Застройщиком), осуществить государственную регистрацию настоящего Договора в установленном законом порядке.

4.1.3. Использовать денежные средства, уплачиваемые Дольщиком для строительства Многоквартирного дома в соответствии с требованиями законодательства, проектной документацией, сметной документацией техническими условиями, условиями настоящего Договора.

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.

4.1.4. Вносить в Проектную декларацию изменения, касающиеся сведений о Застройщике и проекте строительства Многоквартирного дома, а также фактов внесения изменений в проектную документацию, в течение 3 (Трех) рабочих дней со дня изменения соответствующих сведений.

4.1.5. Ежеквартально вносить в Проектную декларацию изменения, касающиеся сведений о финансовом результате текущего года и размере кредиторской и дебиторской задолженности.

4.1.6. Опубликовать изменения, указанные в пп. 4.1.4 и 4.1.5. настоящего Договора, в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации для опубликования Проектной декларации, в течение 5 (Пяти) дней со дня внесения изменений в Проектную декларацию.

4.1.7. Передать Дольщику Объект долевого строительства не позднее срока, предусмотренного настоящим Договором.

4.1.8. В случае, если строительство Многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее, чем за 2 (Два) месяца до истечения указанного срока обязуется направить Дольщику соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Изменение предусмотренного настоящим Договором срока передачи Дольщику Объекта долевого строительства оформляется дополнительным письменным соглашением Сторон, подлежащим государственной регистрации.

4.1.9. Передать Дольщику Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, обязательным требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов.

4.1.10. Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

4.1.11. В случае расторжения Договора Застройщик обязан вернуть Дольщику денежные средства в сроки, предусмотренные законодательством РФ.

4.1.12. Уплатить обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд до государственной регистрации настоящего Договора, а также при увеличении Цены договора в случае, определенном п.3.3.1. настоящего Договора в размере, порядке и сроки, определённые законодательством РФ.

4.2. Заключить дополнительное соглашение при изменении цены Договора в соответствии с пунктами 3.3.1 и 3.3.2. настоящего Договора.

4.3. Застройщик несет коммунальные и прочие расходы (по охране, техническому обслуживанию и иному содержанию Объекта долевого строительства) до момента подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства или до момента составления Застройщиком акта передачи в одностороннем порядке в соответствии с условиями п. 9.5. настоящего Договора.

4.4. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства или с момента подписания Застройщиком акта передачи в одностороннем порядке.

##### 4.4. Дольщик обязуется:

4.4.1. Совершить все действия, необходимые для открытия счета эскроу у Эскроу-агента, указанного в п. 1.9. 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).

4.4.2. Заключить дополнительное соглашение при изменении цены Договора в соответствии с пунктами 3.3.1 и 3.3.2. настоящего Договора.

4.4.3. Приступить к принятию Объекта долевого строительства в течение 7 (Семи) рабочих дней с момента получения уведомления от Застройщика о готовности к его передаче и принять Объект долевого строительства (подписать акт приема-передачи) в срок, определенный в п.2.2. настоящего Договора.

4.4.4. В случае обнаружения недостатков Объекта долевого строительства немедленно уведомить об этом Застройщика в письменном виде способом, позволяющим подтвердить его получение.

4.4.5. Использовать Объект долевого строительства как жилое помещение и соблюдать требования законодательства РФ, предъявляемые к пользованию жилыми помещениями.

4.4.6. В трехдневный срок письменно уведомлять Застройщика о смене своих личных данных: места жительства, фамилии, имени, гражданства, изменении семейного положения, а также иных паспортных данных.

Неисполнение или ненадлежащее исполнение Дольщиком обязанностей, предусмотренных настоящим пунктом Договора, освобождает Застройщика от ответственности за несвоевременное или ненадлежащее исполнение Застройщиком своих обязательств по настоящему Договору и/или за причиненные Дольщику убытки, вызванные такими действиями (бездействием) Дольщика.

4.4.7. В течение 10 (Десяти) календарных дней с даты подписания настоящего Договора сдать документы на регистрацию Договора в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области и нести все расходы по регистрации в соответствии с действующим законодательством РФ либо в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня заключения Договора выдать нотариально удостоверенную доверенность на осуществление регистрационных действий на лиц, указанных Застройщиком.

4.4.8. При одностороннем отказе 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.

4.5. Дольщик несет коммунальные и прочие расходы (по охране, техническому обслуживанию и иному содержанию Объекта долевого строительства) с момента подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства или с момента составления Застройщиком акта передачи в одностороннем порядке в соответствии с условиями п. 9.5. настоящего Договора.

4.6. Обязательства Дольщика по настоящему Договору считаются исполненными при обязательном исполнении Дольщиком следующих условий: при оплате в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором (п.3.1.1. настоящего Договора) и при подписании акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

## 5. ПРАВА СТОРОН

### 5.1. Застройщик вправе:

5.1.1. Оказывать Дольщику содействие в государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

5.1.2. Подписать (составить) односторонний акт передачи Объекта долевого строительства в соответствии с п. 9.5. настоящего Договора, при отсутствии выявленных Дольщиком недостатков Объекта долевого строительства, в случае отказа или уклонения от его приемки Дольщиком.

5.1.3. Досрочно передать Дольщику Объект долевого строительства, но только после получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

5.1.4. Без дополнительного согласования с Дольщиком внести в проект незначительные архитектурные и структурные изменения, не ухудшающие потребительских качеств Объекта, а также заменить строительные материалы и оборудование на эквивалентные по качеству материалы и оборудование при условии, что по завершении строительства Объект долевого строительства будет отвечать требованиям проектной документации.

5.1.5. Информировать Дольщика о процессе строительства Многоквартирного дома путем размещения информации на сайте Застройщика.

5.1.6. Расторгнуть договор в одностороннем порядке по основаниям, предусмотренным действующим законодательством.

### 5.2. Дольщик вправе:

5.2.1. Предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.



5.2.2. До подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства передать свои права на Объект долевого строительства третьим лицам по договору уступки прав и иным соглашениям в порядке, предусмотренном Гражданским кодексом РФ и разделом 8. настоящего Договора.

## **6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана по письменному требованию уплатить другой Стороне предусмотренные настоящим Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

6.2. Систематическое нарушение Дольщиком сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем 3 (Три) раза в течение 12 (Двенадцати) месяцев (в случае рассрочки платежа) или просрочка внесения платежа в течение более чем 2 (Два) месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора.

6.3. В случае нарушения Дольщиком срока внесения платежа, установленного п. 3.2 настоящего Договора, Дольщик обязан уплатить Застройщику неустойку в размере 1/300 (Одной трехсотой) ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки, по письменному требованию Застройщика.

6.4. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Дольщику Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Дольщику неустойку в размере 1/150 (Одной сто пятидесятой) ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от Цены договора за каждый день просрочки.

В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Дольщику Объекта долевого строительства вследствие уклонения Дольщика от подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства, Застройщик освобождается от уплаты Дольщику неустойки, при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по Договору.

6.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, установленного п.7.2. настоящего Договора, 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 правил эксплуатации, предусмотренных предоставленной Дольщику Инструкцией владельца квартиры.

## **7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**

7.1. Объект долевого строительства должен соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством РФ.

7.2. Гарантийный срок на построенный Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет со дня передачи объекта долевого строительства. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства. Гарантийные сроки на отделочные материалы, используемые при строительстве Объекта долевого строительства, устанавливаются заводом-изготовителем и исчисляются с даты получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

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

## **8. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ**

8.1. Уступка Дольщиком прав требований по Договору иному лицу допускается только после уплаты им Застройщику Цены договора в полном объеме и до момента подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства. Дольщик, с которым Застройщик заключил Договор на участие в долевом строительстве Многоквартирного дома, обязуется предоставить копию подписанного договора об уступке права требования 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 персональные данные нового Дольщика.

Договор уступки права требования подлежит государственной регистрации, расходы по регистрации несут Дольщик и новый дольщик.

8.2. В случае неуплаты Дольщиком Цены договора Застройщику уступка Дольщиком прав требований по Договору иному лицу осуществляется одновременно с переводом долга на нового дольщика в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

## **9. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

9.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Дольщиком осуществляются по подписываемому Сторонами акту приема-передачи.

9.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется Застройщиком не позднее срока, указанного в п.2.2. настоящего Договора.

9.3. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, Застройщик письменно уведомляет Дольщика о завершении строительства и готовности Объекта долевого строительства к передаче.

9.4. Дольщик, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства Многоквартирного дома, обязан приступить к принятию Объекта долевого строительства в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения письменного уведомления.

9.5. В случае, когда Дольщик уклоняется от принятия Объекта долевого строительства, Застройщик вправе по истечении 2 (Двух) месяцев со дня окончания срока, предусмотренного п. 2.2. настоящего Договора, составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Дольщику со дня составления одностороннего акта о передаче Застройщиком. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Дольщиком сообщения, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Дольщика от его получения или в связи с отсутствием Дольщика по указанному им в настоящем Договоре почтовому адресу.

9.6. С момента подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства Дольщик получает фактический доступ к Объекту долевого строительства и обязуется осуществлять за свой счет эксплуатацию Объекта долевого строительства, нести бремя оплаты коммунальных платежей, а также принимать соразмерное участие в техническом обслуживании и ремонте, в том числе капитальном, Многоквартирного дома, пропорционально приобретаемой доле, а также доле в местах общего пользования, независимо от наличия или отсутствия у Дольщика зарегистрированного права собственности на квартиру.

С момента подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства Дольщик несет риск случайной гибели Объекта долевого строительства, общего имущества Многоквартирного дома, а также риск причинения ущерба третьим лицам.

9.7. К Акту приема-передачи Объекта долевого строительства прилагается Инструкция по эксплуатации Объекта долевого строительства, которая является неотъемлемой частью передаточного акта.

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

10.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по Договору с момента государственной регистрации Договора у Дольщика считаются находящимися в залоге право аренды на Земельный участок, предоставленный под строительство Многоквартирного дома, и строящийся (создаваемый) на этом земельном участке Многоквартирный дом.

10.2. Дольщик осведомлен и согласен с тем, что право аренды на Земельный участок, предоставленный под строительство Многоквартирного дома, находящееся у него в залоге, возможно будет передано в последующий залог кредитной организации (банку), согласно ст.43-46 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

10.3. С момента подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства или иного документа о передаче Объекта долевого строительства право залога, возникшее на основании настоящего Договора, не распространяется на Объект долевого строительства.

10.4. Взыскание на предмет залога может быть обращено не ранее чем через 6 (Шесть) месяцев после:

- 1) наступления предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства;
- 2) прекращения или приостановления строительства Многоквартирного дома при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Объект долевого строительства не будет передан Дольщику.

## **11. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)**

11.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств, при конкретных условиях конкретного периода времени.

11.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора отнесли следующее: 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.

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

11.4. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 5 (Пяти) месяцев, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

11.5. Сторона, на территории которой случились обстоятельства непреодолимой силы, обязана в течение 10 (Десяти) дней со дня прекращения обстоятельств бедствий известить другую Сторону о характере непреодолимой силы, степени разрушения и их влиянии на исполнение Договора в письменной форме.

## **12. ОСОБЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

12.1. Стороны пришли к соглашению, что Дольщик обязуется соблюдать решение, которое будет принято на общем собрании будущих собственников помещений Многоквартирного дома относительно выбора способа управления Многоквартирным домом, а также относительно порядка и размера оплаты услуг за содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома.

12.2. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

12.3. В случае возникновения разногласий и споров между Сторонами по вопросам, связанным с исполнением настоящего Договора, Стороны будут стремиться разрешить такие споры и разногласия путем переговоров и подписания дополнительных протоколов (соглашений), являющихся неотъемлемой частью настоящего Договора. В случае невозможности разрешения таких споров и разногласий путем переговоров они разрешаются судом в соответствии с правилами о подсудности, установленными законодательством РФ.

12.4. Все изменения и дополнения к Договору оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора и вступают в силу с момента их государственной регистрации

12.5. Все уведомления, извещения являются надлежащими, если они совершены в письменном виде и доставлены до получателя по факсу с подтверждением получения, курьером или заказным отправлением.

12.6. Подпись Дольщика или лица, действующего от его имени, в настоящем договоре подтверждает согласие на обработку Застройщиком персональных данных Дольщика (фамилия, имя, отчество, дата и место рождения, пол, место работы и должность, почтовый адрес, паспортные данные, семейное, социальное и имущественное положение, номер телефона, адрес электронной почты, а также любая иная информация, относящаяся к личности Дольщика, доступная либо известная в любой конкретный момент времени Застройщику). 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, Банк), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных.

Согласие на обработку персональных данных действует до полного исполнения сторонами своих обязательств по настоящему договору и может быть отозвано посредством направления соответствующего письменного заявления в адрес Застройщика. Отзыв согласия на обработку персональных данных может быть осуществлен не ранее 5 (пяти) 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.

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.

Согласие дается Дольщиком для целей заключения настоящего Договора и его дальнейшего исполнения, принятия решений или совершения иных действий, порождающих юридические последствия в отношении Дольщика.

12.7. Дольщик гарантирует Застройщику, что он:

- Не лишен и не ограничен в дееспособности, не страдает заболеваниями, препятствующими осознать суть подписываемого Договора и обстоятельств его заключения, не находится в состоянии, когда он не способен понимать значение своих действий или руководствоваться ими, а также то, что отсутствуют обстоятельства, вынуждающие его заключить данный Договор на крайне невыгодных для себя условиях и настоящий Договор не является для него кабальной сделкой.

- Не имеет каких-либо причин, препятствующих надлежащему выполнению настоящего Договора.

Дольщик подтверждает, что:

- До подписания настоящего Договора получил от Застройщика всю необходимую, полную, достоверную и удовлетворяющую его информацию, включая, но не ограничиваясь: - о наименовании, адресе нахождения и режиме работы Застройщика;

- о полномочности Застройщика, а также полномочиях руководящих лиц;

- об условиях привлечения денежных средств участника долевого строительства по Договору;

- о полном объеме своих прав и обязанностей по Договору;

- о правовых основаниях, сроках и условиях строительства Многоквартирного дома;

- о возникновении имущественных прав на объект долевого строительства в соответствии с настоящим Договором;

- о моменте возникновения права собственности Участника на объект долевого строительства.

Все положения настоящего Договора Дольщику разъяснены и поняты им полностью; возражений не имеется.

12.8. Настоящий Договор составлен в 3 (Трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и один - для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области.

### 13. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

**Застройщик:**

Акционерное общество «Специализированный застройщик Нижегородской области «Дирекция по строительству»

Реквизиты

**Дольщик:**

\_\_\_\_\_

ИНН \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ года рождения, место рождения \_\_\_\_\_, пол – \_\_\_\_\_

Паспорт \_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_ г., код подразделения \_\_\_\_\_

Адрес регистрации: \_\_\_\_\_

Почтовый адрес (для отправки корреспонденции): \_\_\_\_\_

Контактные номера телефонов: \_\_\_\_\_, эл.почта \_\_\_\_\_

### 14. ПОДПИСИ СТОРОН

**Застройщик:**

Акционерное общество «Специализированный застройщик Нижегородской области «Дирекция по строительству»

\_\_\_\_\_/ФИО/

**Дольщик:**

\_\_\_\_\_/ФИО/

Приложение № 1 (лист 1)  
к Договору № \_\_\_\_\_  
от «\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_ г.

**План Объекта долевого строительства**

Приложение № 1 (лист 2)  
к Договору № \_\_\_\_\_  
от «\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_ г.

**Месторасположение Объекта долевого строительства на \_\_-ом этаже Многоквартирного жилого  
дома**

**Основные характеристики Многоквартирного дома:**

Наименование характеристики	Описание характеристики
Вид	Многоквартирный дом
Назначение	жилое
Этажность	В первом подъезде 5, во втором и третьем 9, в четвертом 7 этажей
Общая проектная площадь	Квартир 11059,01 м <sup>2</sup> (с учетом лоджий с коэффициентом 0,5)
Материал наружных стен и каркаса объекта	Монолитный железобетонный каркас; стены из мелкоштучных каменных материалов (блоков из ячеистых бетонов) с утеплением пенополистирольные плиты с противопожарными рассечками, облицовочный слой – мокрая штукатурка
Материал поэтажных перекрытий	Монолитные железобетонные перекрытия
Класс энергоэффективности	С (Повышенный)
Класс сейсмостойкости	3-ий тип зданий. Нижний Новгород находится сейсмически неактивной зоне в соответствии со СНИП II-7-81

**Основные характеристики Объекта долевого строительства:**

№ квартиры (строительный)	
Количество комнат	
Общая площадь (сумма отапливаемых комнат и помещений, встроенных шкафов, в том числе площадь теплой лоджии _____ кв.м.), кв.м.	
Жилая площадь, кв.м	
Этаж	
Подъезд	
Площадь комнаты-1, кв. м	
Площадь комнаты-2, кв. м	
Площадь кухни /кухонной зоны, кв. м	
Площадь прихожей, кв.м	
Площадь коридора, кв. м	
Площадь ванной, кв.м	
Площадь туалета, кв.м	
Площадь санузла, кв.м	
Площадь теплой лоджии, кв. м	

**Технические характеристики Объекта долевого строительства:**

- **Стены:** в жилых комнатах, прихожей и кухне – затирка швов по кладке из штучных материалов  
Стены в холодных лоджиях – фасадная штукатурка.
- **Полы:** в жилых комнатах, прихожей и кухне – цементно-песчаная стяжка; в санитарных узлах – выполнена гидроизоляция и цементно-песчаная стяжка; холодные лоджии и балконы - выполнена гидроизоляция и цементно-песчаная стяжка; места общего пользования – керамическая плитка.
- **Потолки:** отделка не предусмотрена; высота помещения – не менее 2,5 м.
- **Двери:** входная – металлическая по ГОСТ 31173-2016 с замком; межкомнатные – установка не предусмотрена.



- **Окна, двери лоджии, балконные двери** - ПВХ-профиль с заполнением двухкамерным энергосберегающим стеклопакетом по ГОСТ 24866-2014.
- **Водоотведение:** вертикальные стояки общедомовой системы канализации.
- **Водоснабжение (холодное и горячее):** вертикальные стояки общедомовой системы водоснабжения.
- **Отопление:** поквартирная разводка к отопительным приборам в конструкции пола, с подключением от коллекторов на главных стояках, расположенных в поэтажных холлах; в том числе – приборы отопления конвекторы «Универсал».
- **Санитарно–технические приборы** – проектом не предусмотрены.
- **Индивидуальные приборы учёта:** предоставляются - крыльчатые на системе водопровода ХВС и ГВС, теплосчетчик – установлены в коридоре, в коллекторном узле; многотарифный электрический счётчик – установлен в квартире.
- **Вентиляция:** естественная через вентблоки.
- **Электроснабжение:** ввод в квартиру электросети до распределительного щита, разводка по квартире, выключатели, розетки.
- **Телефонизация:** телефонные линии до распределительных коробок в этажных щитах. Установка и подключение абонентских устройств осуществляется дольщиком самостоятельно и за свой счет.
- **Радиофикация:** радиосеть проложена до распределительных коробок в этажных щитах. Установка и подключение абонентских радиоустройств осуществляется дольщиком самостоятельно и за свой счет.
- **Телевидение:** антенна коллективного пользования с разводкой до распределительных коробок в этажных щитах; ввод телевизионного кабеля от этажного шкафа распределительных устройств в квартиру осуществляется дольщиком самостоятельно и за свой счёт.

**Застройщик:**

Акционерное общество «Специализированный застройщик Нижегородской области «Дирекция по строительству»

**Дольщик:**

\_\_\_\_\_ /ФИО/

\_\_\_\_\_ /ФИО/