

**ДОГОВОР № [НомерДок]  
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

г. Нижний Новгород

[ДатаДок]

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Межстройкомплекс»** (ОГРН 1065260112202, ИНН 5260184599, КПП 526001001), местонахождение: 603000, Нижегородская область, город Нижний Новгород, улица Максима Горького, дом 43, пом. П14, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице **Акционерного общества «Ойкумена»** (ОГРН 1021200558180, ИНН 7422019490, КПП 770301001), местонахождение: 125009, г. Москва, Большой Кисловский пер., д. 3/2, стр. 1, действующего на основании Агентского соглашения № Аг-023/10-19 от 22.10.2019, в лице [ДолжностьРуководителя\_РП] [ФИОРуководителя\_РП], действующего на основании [ОснованиеДеятельности1][ОснованиеДеятельности2], с одной стороны, и [ОписаниеСубинвесторов1][ОписаниеСубинвесторов2][ОписаниеСубинвесторов3], именуемый(-ая) в дальнейшем «**Дольщик**», [ВЛице1][ВЛице2][ВЛице3][ВЛице4] с другой стороны, совместно именуемые «**Стороны**», заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

**ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ**

**Застройщик** – юридическое лицо, имеющее на праве собственности земельный участок по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Нижегородский район, в границах улиц Большая Покровская, Октябрьская, Алексеевская, Пискунова, кадастровый № 52:18:0060061:498, площадью 7962 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 с привлечением других лиц (без выполнения строительно-монтажных работ Застройщиком) построить (создать) объект недвижимости – Многоквартирный дом со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой (№ 1 по генплану), расположенный в границах улиц Большая Покровская, Пискунова, Алексеевская, Октябрьская в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода – на земельном участке по адресу: в границах улиц Большая Покровская, Октябрьская, Алексеевская, Пискунова, кадастровый № 52:18:0060061:498, площадью 7962 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.

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

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

Этаж	[Этаж]
Номер Квартиры	[Номер Квартиры]
Оси	[Ось]
Количество комнат	[КоличествоКомнат]
Площадь комнат	[ПеречислитьПлощади]
Количество и площадь помещений вспомогательного использования, лоджий*, веранд*, балконов*, террас*	[ПеречислитьПомещенияИПлощади]
Общая площадь, кв.м	[ОбщаяПлощадьКвартиры]
Проектная площадь Квартиры с учетом балконов (лоджий, террас)**	[ПроектнаяПлощадьКвартиры]

\* площадь лоджий, балконов, веранд, террас подсчитывается со следующими понижающими коэффициентами: для лоджий – 0,5, для балконов и террас – 0,3, для веранд – 1,0.

\*\* Проектная площадь Квартиры включает в себя общую площадь Квартиры, а также площадь балконов (лоджий, террас) с установленными коэффициентами.

План Квартиры, включая расположение ее частей, указан в Приложении № 2 к Договору.

Местоположение Квартиры на этаже строящегося (создаваемого) Объекта указано в Приложении № 3 к Договору.

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. Квартира передается Дольщику в следующем техническом состоянии:

- Выполняются межквартирные, межкомнатные, санузловые перегородки. Затирка, штукатурка и финишная отделка стен и санузловых перегородок не выполняется;
- Отделка оконных и дверных откосов не выполняется;
- Межкомнатные двери не устанавливаются;
- Устанавливается входная металлическая дверь с замком и ручками;
- Устанавливаются деревянные оконные блоки с использованием двухкамерных стеклопакетов, с установкой запорной арматуры оконных блоков, без установки подоконных досок;
- Ограждающие светопрозрачные конструкции лоджий выполняется из алюминиевого профиля с остеклением однокамерными стеклопакетами;
- Устанавливаются наружные оконные отливы из оцинкованной окрашенной стали;
- Полы: выполняется выравнивающая цементно-песчаная стяжка во всех помещениях кроме лоджий и балконов без устройства чистовых покрытий. В санузлах дополнительно выполняется гидроизоляция;
- Потолок: затирка, штукатурка и финишная отделка не выполняются;
- Отопление – централизованное, разводка трубопроводов в квартире выполняется от распределительных гребенок, устанавливаемых в местах общего пользования, в качестве нагревательных приборов в квартирах применяются биметаллические радиаторы с терморегуляторами, подводка в полу из сшитого полиэтилена;
- Монтируются стояки холодного и горячего водоснабжения (из полимерных труб) с запорным краном, с установкой приборов учета (водосчетчики). Выполняется разводка к местам водоразбора от узлов учета. На окончаниях трубопроводов разводки устанавливаются полимерные заглушки. Санитарно-технические приборы не устанавливаются;
- Монтируются стояки канализационных труб из ПВХ с установкой тройника с заглушками; санитарно-технические приборы не устанавливаются;
- Электроснабжение квартиры – от этажных щитов с установкой в квартирах электрических щитов укомплектованных электрическими счетчиками и автоматическими выключателями для

защиты внутриквартирной сети; внутриквартирные сети – не выполняются, установка электрических розеток, выключателей не выполняется;

- Сети радиодиффузии проложены от поэтажных шкафов, установленных в коридорах, до квартиры с установкой оконечных розеток;
- Сети телевидения, телефонизации, передачи данных и доступа в интернет выполняются до поэтажных щитов;
- Вентиляция выполняется в соответствии с требованиями проектной документации с прокладкой питающей электросети от квартирного электрического щитка;
- Коробки уравнивания потенциалов устанавливаются и соединяются с квартирным электрическим щитком в соответствии с проектом.

#### 1.5. Основные характеристики Объекта в соответствии с проектной документацией:

- вид – многоквартирный дом,
- назначение – жилое,
- этажность – 2-6 (надземные),
- общая площадь Объекта – 15 928,38 кв. м,
- Конструкция наружных стен: двухслойная:
  - внутренний слой – газосиликатные блоки (300 мм) и монолитный железобетон (200 мм),
  - наружный слой – утеплитель из негорючих минераловатных плит,
  - отделка – тонкослойная декоративная штукатурка с элементами декора, вентилируемый фасад (1 этаж),
- материал поэтажных перекрытий – монолитные железобетонные,
- класс энергоэффективности – В+( высокий),
- класс сейсмостойкости – многоквартирный жилой дом расположен в сейсмически неопасном регионе, в связи с чем расчет сейсмостойкости не производится.

## 2. ЮРИДИЧЕСКИЕ ОСНОВАНИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА

### 2.1. Основания для заключения настоящего Договора:

– Гражданский кодекс Российской Федерации;  
– Федеральный закон 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»;

– Основания возникновения права собственности на земельный участок: Постановление администрации города Нижнего Новгорода от 22.04.2019 №1277.

Право собственности Застройщика на земельный участок зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области 08.05.2019, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись регистрации № 52:18:0060061:498-52/124/2019-6, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости от 15.05.2019;

– Разрешение на строительство № 52-RU523030002005001-06/07/201-2019, выданное Министерством строительства Нижегородской области 03.07.2019;

– Проектная декларация на Многоквартирный дом со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой (№1 по генплану), расположенный в границах улиц Большая Покровская, Пискунова, Алексеевская, Октябрьская в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода (размещена в ЕИСЖС 03.09.2019), со всеми изменениями на дату заключения настоящего Договора;

– заключение № 519-04/02-13/25 от 03.09.2019 г. о соответствии Застройщика и проектной декларации требованиям, установленным 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».

### 2.2. Условия привлечения денежных средств участников долевого строительства:

– размещение денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

## 3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

### 3.1. Застройщик обязуется:

3.1.1. Совершить действия, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора органом, осуществляющим государственную регистрацию прав.

3.1.2. Осуществлять строительство Объекта в соответствии со СНиП и проектной документацией.

3.1.3. Срок сдачи Объекта в эксплуатацию не позднее 30 июня 2023 года.

Сдача Объекта в эксплуатацию подтверждается Разрешением на ввод жилого дома в эксплуатацию.

В случае если строительство Объекта не может быть завершено в предусмотренный настоящим пунктом срок, Застройщик не позднее чем за 2 (Два) месяца до истечения указанного срока направляет Дольщику уведомление и предложение об изменении условий настоящего Договора. Такое изменение осуществляется путем подписания Сторонами дополнительного соглашения к настоящему Договору.

3.1.4. Срок передачи Квартиры Дольщику, при условии проведения Сторонами расчетов, предусмотренных разделом 4 Договора, не позднее 10 декабря 2023 года.

Передача Застройщиком Квартиры Дольщику оформляется Актом приёма-передачи Квартиры.

Допускается досрочное исполнение Застройщиком своих обязательств по передаче Квартиры.

3.1.5. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного Договором срока передачи Квартиры направляет Дольщику сообщение о завершении строительства Объекта и о готовности Квартиры к передаче Дольщику.

Указанное сообщение, содержащее также и уточненные идентификационные данные Квартиры, направляется Дольщику по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем Договоре почтовому адресу или вручается Дольщику лично под расписку.

3.1.6. В случае досрочного исполнения Застройщиком своих обязательств по передаче Квартиры Застройщик обязуется направить Дольщику сообщение о планируемой дате передачи Квартиры не менее чем за 30 (Тридцать) дней до таковой.

3.1.7. 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.

### **3.2. Дольщик обязуется:**

3.2.1. Совершить действия, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора органом, осуществляющим государственную регистрацию прав.

3.2.2. Совершить все действия, необходимые для открытия счета эскроу в Уполномоченном банке, и уплатить обусловленную настоящим Договором Цену Договора путем внесения денежных средств в сроки и размере, которые установлены в разделе 4 настоящего Договора.

3.2.3. 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.

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

3.2.4. 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.

3.2.5. Самостоятельно и за свой счёт обратиться в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, с заявлением о государственной регистрации своего права собственности на Квартиру.

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.

3.2.6. По окончании срока действия настоящего Договора и после регистрации права собственности на Квартиру 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.

3.2.7. 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.

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

3.2.8.1. 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.

#### **4. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЁТОВ**

4.1. Цена Договора – размер денежных средств, подлежащих уплате Дольщиком, составляет **[СуммаВзноса] ([СуммаВзносаПрописью]) рублей**, НДС не облагается.

Цена Договора, в том числе, включает в себя следующие расходы:

- расходы в соответствии с целями, указанными в части 1 ст. 18 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;

- расходы Застройщика в связи со строительством Объекта и исполнением им обязательств по Договору о развитии застроенной территории № 094/06 от 31.07.2014 года, в том числе, но не исключительно:

- расходы в связи исполнением обязанности по предоставлению в муниципальную собственность благоустроенных жилых помещений под расселение граждан из жилья, подлежащего сносу (в том числе, ветхого), а также в связи с уплатой выкупной цены за изымаемые жилые помещения, расположенные в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу, и земельные участки на которых расположены такие многоквартирные дома;

расходы по благоустройству территории, в том числе прилегающей;  
расходы по переустройству существующих сетей, объектов инфраструктуры и/или их выносу из зоны застройки;

расходы на оплату услуг, связанных с привлечением участников долевого строительства;

расходы на оплату услуг по выполнению функций технического заказчика при строительстве Объекта;

– расходы на создание (реконструкцию) объектов, возведение которых предусмотрено проектной документацией, и подлежащих передаче эксплуатирующим организациям в соответствии с действующим законодательством;

– расходы на создание (реконструкцию) объектов, возведение которых предусмотрено градостроительными планами, техническими условиями, договорами о развитии застроенной территории;

– расходы на создание иных объектов инфраструктуры необходимых для ввода в эксплуатацию и нормального функционирования Объекта.

4.2. Цена Договора может измениться на основании данных обмеров БТИ в отношении Квартиры в случаях и порядке, предусмотренных пунктами 4.2.1, 4.2.2, 4.2.3 Договора.

4.2.1. Если фактическая площадь Квартиры с учетом площади лоджий, балконов и других летних помещений с установленными коэффициентами, по результатам обмеров БТИ окажется более чем на 0,5 (Ноль целых пять десятых) кв.м. больше проектной площади, указанной в пункте 1.2 настоящего Договора, Дольщик обязуется осуществить соответствующую доплату за увеличение площади в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения соответствующего уведомления Застройщика.

4.2.2. Если фактическая площадь Квартиры с учетом площади лоджий, балконов и других летних помещений с установленными коэффициентами, по результатам обмеров БТИ окажется более чем на 0,5 (Ноль целых пять десятых) кв.м. меньше проектной площади, указанной в пункте 1.2 настоящего Договора, Застройщик обязуется осуществить возврат переплаты за уменьшение площади в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения от Дольщика соответствующего заявления.

4.2.3. Для перерасчета по пунктам 4.2.1, 4.2.2 Договора стоимость одного метра квадратного проектной площади Квартиры (с учетом площади лоджий, балконов и других летних помещений с установленными коэффициентами) составляет **[ЦенаЗаМетрСред] ([ЦенаЗаМетрСредПрописью]) рублей.**

При наступлении обстоятельств, указанных в п. 4.2.1 или 4.2.2 Договора, при перерасчете Цены Договора учитывается вся разница между проектной площадью Квартиры, указанной в п. 1.2 Договора, и фактической площадью Квартиры по результатам обмеров БТИ.

4.3. 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 0,5 (Ноль целых пять десятых) кв.м. или менее, цена Договора не меняется и перерасчет платы в соответствии с пунктами 4.2.1 – 4.2.3 настоящего Договора не производится.

4.4. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты Цены Договора на специальный эскроу-счет, открываемый в Уполномоченном банке – ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены Договора, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных 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» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Уполномоченный банк (Эскроу-агент): Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: [Escrow.Sberbank@sberbank.ru](mailto:Escrow.Sberbank@sberbank.ru), номер телефона: 8-800-200-57-03.

Депонент: [СубинвесторКратко]

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Межстройкомплекс».

Депонируемая сумма: Цена Договора, указанная в пункте 4.1 настоящего Договора.

Порядок и срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: в соответствии с Графиком оплаты Дольщиком Цены Договора (Приложение №1 к Договору), но не ранее государственной регистрации настоящего Договора.

Порядок и срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу:

За счет собственных средств сумму в размере **[СуммаСобственныхСредств] рублей ([СуммаСобственныхСредствПрописью])** – не позднее 5 (Пяти) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора;

За счет кредитных средств сумму в размере **[СуммаКредита] рублей ([СуммаКредитаПрописью])** – не позднее 5 (Пяти) 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).

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.

Срок условного депонирования денежных средств: до 31.12.2023.

**Дольщик обязан осуществлять платежи по настоящему Договору только после государственной регистрации Договора в соответствии с пунктом 6.1 Договора, и оплатить Цену Договора путем внесения денежных средств на счет ЭСКРОУ, открытый в Уполномоченном банке. НЕ допускается оплата Цены Договора иным способом, в том числе до государственной регистрации Договора и/или на расчетный счет Застройщика.** В случае нарушения Дольщиком установленного порядка внесения денежных средств Дольщик обязуется возместить Застройщику все убытки, причиненные таким нарушением (в том числе, но не исключительно, суммы комиссии банка за возврат денежных средств и прочие убытки).

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

Все платежи по Договору осуществляются в российских рублях.

4.5. Стороны признают, что экономия, которая составит разницу между суммой денежных средств, внесенных Участником долевого строительства на строительство Квартиры, и стоимостью всех материалов, работ и услуг, необходимых для ее строительства (создания), при наличии такой разницы, будет являться вознаграждением Застройщика по строительству (созданию) Объекта долевого строительства.

В случае превышения затрат на строительство Квартиры относительно денежных средств, внесенных Дольщиком, указанная разница будет являться убытками Застройщика.

Окончательная сумма указанных вознаграждений или убытков определяется Застройщиком самостоятельно после ввода Объекта в эксплуатацию на дату подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры.

4.6. На основании ст. 77.2 Федерального закона № 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 на получение Объекта долевого строительства в собственность 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 долевого строительства.

На основании ст.ст. 77, 77.2 Федерального закона «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.

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.

## 5. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

5.1. 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.

5.2. 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.

5.3. 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.

## **6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

6.1. 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 (четырнадцать) календарных дней с даты подписания настоящего Договора.

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

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

6.4. Неосуществление по вине Дольщика государственной регистрации настоящего Договора в порядке и сроки, указанные в пункте 6.1 Договора (уклонение Дольщика от регистрации) считается отказом Дольщика от заключения настоящего Договора.

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

6.5. 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.

6.6. 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.

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

## **7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

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



7.2. 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).

7.3. 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.

## **8. ФОРС-МАЖОР**

8.1. 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.

8.2. 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 оформлении Сторонами дополнительного соглашения к настоящему Договору не требуется.

8.3. 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.

## **9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

9.1. Подписание настоящего Договора означает согласие Дольщика на обработку его персональных данных Застройщиком, Агентом – АО «Ойкумена», 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.

9.2. 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».

9.3. Государственная пошлина за регистрацию права собственности Дольщика на Квартиру оплачивается Сторонами в порядке и размере, предусмотренных действующим законодательством РФ.

9.4. 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.

9.5. 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.

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

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

9.8. Приложения к Договору:

9.8.1. Приложение 1: График оплаты Дольщиком Цены Договора.

9.8.2. Приложение 2: План объекта долевого строительства (Квартира № [НомерКвартиры]).

9.8.3. Приложение 3: Местоположение объекта долевого строительства на этаже строящегося (создаваемого) Объекта.

<i>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 9.7 Договора.</i>	[Подписи]
---	-----------

**Адреса, реквизиты Сторон:**

**Застройщик:**

**ООО «СЗ «МСК»**

ИНН 5260184599/ КПП 526001001

Адрес: 603000, Нижегородская область, город  
Нижний Новгород, улица Максима Горького,  
дом 43, пом. П14

**От Застройщика:**

**АО «Ойкумена»**

**Дольщик:**

[Подпись]

**График оплаты Дольщиком Цены Договора**

<b>№ платежа п/п</b> [Таблица3]	<b>Срок оплаты*</b>	<b>Сумма, руб.</b>
	<b>Не позднее 5 (пяти) банковских дней с даты государственной регистрации Договора</b>	

\* Обязательство по оплате считается исполненным Дольщиком при условии поступления денежных средств на счет эскроу.

**Итого Цена Договора составляет: [СуммаВзноса] руб. ([СуммаВзносаПрописью])**

**Застройщик:**

**ООО «СЗ «МСК»**  
ИНН 5260184599/ КПП 526001001  
Адрес: 603000, Нижегородская область, город  
Нижний Новгород, улица Максима Горького,  
дом 43, пом. П14

**Дольщик:**

**[Подпись1]**

**От Застройщика:**

**АО «Ойкумена»**

**План объекта долевого строительства (Квартира № [НомерКвартиры])**

**Застройщик:**

**ООО «СЗ «МСК»**

ИНН 5260184599/ КПП 526001001

Адрес: 603000, Нижегородская область, город  
Нижний Новгород, улица Максима Горького,  
дом 43, пом. П14

**От Застройщика:**

**АО «Ойкумена»**

**Дольщик:**

**[Подпись2]**

**Местоположение объекта долевого строительства на этаже строящегося (создаваемого) Объекта  
Этаж № [Этаж]**

**Застройщик:**

**ООО «СЗ «МСК»**

ИНН 5260184599/ КПП 526001001

Адрес: 603000, Нижегородская область, город  
Нижний Новгород, улица Максима Горького,  
дом 43, пом. П14

**От Застройщика:**

**АО «Ойкумена»**

**Дольщик:**

**[Подпись3]**