

**ДОГОВОР №\_{Номер}\_  
участия в долевом строительстве**

город Нижний Новгород

\_{Дата}\_ года

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Строй-Риэлти и К», юридический адрес: 603028, г. Нижний Новгород, Московское шоссе, д.86 А, ОГРН 1155257003307, ИНН 5257150504, в лице генерального директора **Бодриевского Александра Владимировича**, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и гражданин Российской Федерации, **\_{Фамилия}\_ \_{Имя}\_ \_{Отчество}\_**, **\_{Дата рождения}\_** года рождения, место рождения: **\_{Место рождения}\_**, паспорт **\_{Паспорт серия}\_ \_{Паспорт номер}\_**, выдан: **\_{кем выдан}\_**, дата выдачи: **\_{дата выдачи}\_**, код подразделения: **\_{код подразделения}\_**, СНИЛС: **\_{снилс}\_**, зарегистрированный по адресу: **\_{зарегистрирован по адресу}\_**, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, совместно именуемые в тексте настоящего Договора «**Стороны**», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.**

1.1. В настоящем Договоре используемые термины имеют следующее значение:

1.1.1. «**Застройщик**» – хозяйственное общество (юридическое лицо), наименование которого содержит слова "специализированный застройщик", которое имеет опыт (не менее трех лет) участия в строительстве (создании) многоквартирных домов общей площадью не менее пяти тысяч квадратных метров в совокупности, при наличии полученных в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешений на ввод в эксплуатацию таких многоквартирных домов в качестве застройщика, имеющее в собственности земельный участок, площадью 8200 кв.м, категория земель: Земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), кадастровый номер: 52:18:0080040:1, по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Приокский район, ул. 40 лет Октября, 17а, и привлекает денежные средства участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее: Закон о долевом строительстве) для строительства (создания) на этом земельном участке Многоквартирного дома со встроенными помещениями общественного назначения и подземной стоянкой автомобилей 1,2 этапы строительства на основании полученного Разрешения на строительство от 26.03.2020 года № 52-RU523030002005001-06/07/353-2020.

Земельный участок принадлежит Застройщику на основании Договора купли-продажи от 07.02.2019, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись регистрации № 52:18:0080040:1-52/124/2019-3 от 05.03.2019 г.

1.1.2. **Объект долевого строительства** – жилое помещение (далее «квартира»), подлежащее передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома в 2 этапе строительства Многоквартирного дома со встроенными помещениями общественного назначения и подземной стоянкой автомобилей в г. Нижнем Новгороде, Приокский район, ул. 40 лет Октября, строящихся (создаваемых) также с привлечением денежных средств участника долевого строительства.

1.1.3. «**Участники долевого строительства**» - граждане и юридические лица, вносящие денежные средства для долевого строительства многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости, указанных в п.1.1.2. для возмещения затрат на такое строительство и возникновения у участников долевого строительства права собственности на объекты долевого строительства, и права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости на основании договора участия в долевом строительстве.

1.1.4. **Цена договора** - размер денежных средств, подлежащих уплате «**Участником долевого строительства**» «**Застройщику**» для строительства (создания) объекта долевого строительства и расходованных на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (в редакции, действующей на дату заключения настоящего договора).

Цена договора определяется как произведение цены единицы общей приведенной площади жилого помещения и общей приведенной площади такого жилого помещения (ч. 1 ст. 5 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»).

1.1.5. **Счет эскроу** для расчетов по договору участия в долевом строительстве открывается в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации.

Счет эскроу открывается уполномоченным банком (эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от владельца счета - участника долевого строительства (депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве в отношении многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в целях передачи эскроу-агентом таких средств застройщику (бенефициару) в соответствии с ч.6 ст.15.5 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ.

1.1.6. **Проектная декларация** – официальный документ, включающий в себя информацию о «**Застройщике**» и информацию о проекте строительства, определяющий объем прав застройщика на привлечение денежных средств граждан и юридических лиц для строительства (создания) многоквартирных

домов и (или) иных объектов недвижимости, указанных в такой проектной декларации. Проектная декларация и изменения в проектную декларацию размещаются на официальном сайте <http://malstranann.ru/>, <http://наш.дом.рф/> в порядке и сроки, установленные законодательством Российской Федерации.

1.1.7. **Разрешение на строительство** - документ, который подтверждает соответствие проектной документации требованиям, установленным градостроительным регламентом, проектом планировки территории и проектом межевания территории. Разрешение на строительство дает «**Застройщику**» право осуществлять строительство. Строительство Многоквартирного дома со встроенными помещениями общественного назначения и подземной стоянкой автомобилей в г. Нижний Новгород, Приокский район, ул. 40 лет Октября, 1,2 этапы строительства ведется на основании Разрешения на строительство от 26.03.2020 года №52-RU523030002005001-06/07/353-2020.

1.1.8. **Общая площадь Объекта долевого строительства (квартиры)** - площадь Объекта долевого строительства без учета лоджии, балкона, определенная в соответствии с проектной документацией на Многоквартирный дом на дату подписания настоящего Договора.

1.1.9. **Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства (квартиры)** состоит из суммы общей площади жилого помещения и площади лоджии, балкона с понижающими коэффициентами, установленными Минстроем России. Понижающий коэффициент принимается равным: для лоджий - 0,5; для балконов - 0,3.

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

**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.

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

2.1. По настоящему Договору «**Застройщик**» обязуется в предусмотренный Договором срок построить многоквартирный дом с привлечением подрядных организаций и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать по акту приема-передачи Объект долевого строительства, указанный в п.п.1.1.2. и 2.2. договора, – **квартиру «Участнику долевого строительства»**, а «**Участник долевого строительства**» обязуется уплатить обусловленную Договором цену в указанный срок и принять Объект долевого строительства по акту приема-передачи.

Окончательным результатом денежных вложений «**Участника долевого строительства**» является **право собственности на Объект долевого строительства** и доля в праве собственности на общее имущество многоквартирного дома и инженерного оборудования.

2.2. Расположение квартиры в многоквартирном доме:

- Этаж – **{этаж}\_ ( {этаж прописью} )**
- Количество комнат — **{количество комнат}\_ ( {комнаты прописью} )**
- Общая приведенная площадь, т.е. общая площадь квартиры с учетом лоджий, балконов, веранд и террас (проектная) – **{общая площадь с лоджией}\_ кв.м.**
- Общая площадь квартиры (проектная) — **{общая площадь без лоджий}\_ кв.м.**
- Номер квартиры (строительный) — **{номер квартиры}\_ ( {квартира прописью} )**

Основные характеристики многоквартирного дома и объекта долевого строительства, план и местоположение объекта долевого строительства на этаже указаны в *Приложении №1*, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора.

Адрес, номер, общая площадь и общая приведенная площадь объекта долевого строительства определяется по результатам обмеров специализированной организации после сдачи объекта долевого строительства в эксплуатацию.

2.3. Техническое описание Объекта долевого строительства:

стены – штукатурка, кроме стен и перегородок из пазогребневых гипсовых плит, потолки - затирка стыков перекрытий, полы – цементная стяжка, гидроизоляция в санитарных узлах. Окна - профиль ПВХ, двухкамерный стеклопакет. Балконные двери и окна в неотапливаемых балконах - профиль ПВХ, двухкамерный стеклопакет или балконные двери и окна в отапливаемых лоджиях - профиль ПВХ, однокамерный стеклопакет. Витражи и окна неотапливаемых балконов – одинарное оконное стекло в переплете из ПВХ или витражи и окна отапливаемых лоджий – профиль ПВХ, двухкамерный стеклопакет (см. Приложение №1). Отопление – по проекту. Электропроводка – по проекту. Телефон – по проекту. Канализация и водопровод (ГВС и ХВС) – стояки без внутренней разводки. Дверь входная - металлическая. Межкомнатные двери, электроплиты, санитарно-техническое оборудование не устанавливаются.

2.4. Договор заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации, если иное не предусмотрено настоящим Федеральным законом. Расходы по регистрации настоящего Договора Стороны несут согласно действующему законодательству Российской Федерации. Договор может быть заключен в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью.

2.5. Право собственности на **квартиру** возникает у «**Участника долевого строительства**» с момента государственной регистрации указанного права в органе, осуществляющем государственную регистрацию. Регистрация права собственности производится силами и за счет «**Участника долевого строительства**».

### 3. ГАРАНТИИ, ПРЕДОСТАВЛЯЕМЫЕ ЗАСТРОЙЩИКОМ.

3.1. При заключении настоящего Договора «Застройщик» гарантирует «Участнику долевого строительства», что все необходимые для заключения и исполнения настоящего Договора документы, договоры и разрешения от соответствующих и уполномоченных на их предоставление государственных органов, лиц, «Застройщиком» получены и заключены, являются юридически действительными и вступившими в силу. Проектная декларация размещена в соответствии с законодательством РФ.

3.2. «Застройщик» гарантирует «Участнику долевого строительства», что до заключения настоящего Договора права на объект долевого строительства не проданы и не отчуждены никаким иным способом, не пожертвованы и дарение их не обещано, в споре и под запрещением (арестом) не состоят и никакими иными обязательствами перед третьими лицами, **кроме указанных в пункте п.п.11.4**, не обременены и свободны от притязаний третьих лиц.

3.3. Срок действия Разрешения на строительство от 26.03.2020 года № 52-RU523030002005001-06/07/353-2020 Многоквартирного дома со встроенными помещениями общественного назначения и подземной стоянкой автомобилей в г. Нижний Новгород, Приокский район, ул. 40 лет Октября, 1,2 этапы строительства получено до 26 сентября 2023 года.

Стороны пришли к соглашению, что предполагаемый срок ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и объекта долевого строительства в нем, указанного в п. 1.1.2. настоящего договора, не позднее «30» мая 2022 года.

3.4. Объект долевого строительства будет передан «Участнику долевого строительства» не позднее «30» июля 2022 года.

### 4. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ.

4.1. Цена договора на момент заключения Договора составляет {Стоимость общая}\_ ({Цена прописью}\_) рублей 00 копеек.

4.2. Цена договора участия в долевом строительстве определена из расчета стоимости за один квадратный метр общей приведенной площади {Стоимость за кв.м.}\_ ({Цена прописью за кв.м.}\_) рублей 00 копеек.

4.3. Оплата Цены Договора производится «Участником долевого строительства» до ввода в эксплуатацию Объекта путем внесения денежных средств на счет эскроу (депонируемая сумма), открытый в Банк ВТБ (публичное акционерное общество) (далее эскроу-агент), в сроки и порядке, установленные в п. 4.3. настоящего Договора.

Эскроу-агент: Банк ВТБ (публичное акционерное общество).

Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1000,

место нахождения: 190000, г. Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, д. 29,

почтовый адрес: 109147, г. Москва, ул. Воронцовская, д. 43, стр. 1,

кор/счет в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу № 3010181070000000187,

ИНН 7702070139, БИК 044525187,

адрес электронной почты: [schet\\_escrow@vtb.ru](mailto:schet_escrow@vtb.ru),

телефон: +8(831)200 24 00;

- Депонент: гражданин Российской Федерации, {Фамилия}\_ {Имя}\_ {Отчество}\_, {Дата рождения}\_ года рождения, место рождения: {Место рождения}\_, паспорт {Паспорт серия}\_ {Паспорт номер}\_, выдан: {кем выдан}\_, дата выдачи: {дата выдачи}\_, код подразделения: {код подразделения}\_, СНИЛС: {снилс}\_, зарегистрированный по адресу: {зарегистрирован по адресу}\_;

- Депонируемая сумма и срок её внесения: {Стоимость общая}\_ ({Цена прописью}\_) рублей 00 копеек;

- Бенефициар: ООО Специализированный застройщик «Строй-Риэлти и К»,  
ИНН 5257150504; КПП 525701001.

- Срок условного депонирования денежных средств: до 30.11.2022 года (не превышает 6 (шести) месяцев срока ввода Объекта долевого строительства в эксплуатацию);

- Реквизиты Бенефициара для перечисления Депонируемой суммы указаны в разделе 12 настоящего Договора.

**«Участник долевого строительства» обязан осуществлять все платежи по настоящему Договору только путем внесения денежных средств на счет эскроу, открытый у Эскроу-Агента *после государственной регистрации настоящего Договора в Управлении государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области.***

***Осуществление «Участником долевого строительства» платежей иным способом, в том числе до государственной регистрации Договора, не допускается.***

Бенефициар поручает (предоставляет полномочия) Депоненту передать Банку ВТБ (ПАО) настоящий Договор, заключенный (зарегистрированный) в установленном действующим законодательством порядке в разумный срок с даты государственной регистрации, в качестве документа, содержащего оферту Бенефициара о заключении Договора счета эскроу;

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

Предоставление Депонентом в Банк ВТБ (ПАО) настоящего Договора оформляется Заявлением о заключении Договора счета эскроу.

Бенефициар и Депонент предлагают (адресуют оферту) Банку ВТБ (ПАО) заключить трехсторонний Договор счета эскроу на условиях Правил совершения операций по счетам эскроу физических лиц в Банке ВТБ (ПАО), открытым для расчетов по договорам об участии в долевом строительстве, разработанных Банком ВТБ (ПАО) и размещенных на официальном интернет-сайте Банка ВТБ (ПАО) по адресу [www.vtb.ru](http://www.vtb.ru) (далее – Правила).

4.4. Внесение денежных средств «Участником долевого строительства» в счет уплаты Цены Договора на Счет эскроу производится в следующем порядке:

Денежная сумма, указанная в п. 4.1. настоящего договора, перечисляется единовременным платежом, на Счет эскроу, открытый на имя «Участника долевого строительства», в целях их дальнейшего перечисления Застройщику после выполнения условий, установленных договором Счета эскроу, в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области за счет собственных средств в размере {Стоимость общая}\_ ( {Цена прописью}\_ ) рублей 00 копеек.

В течение 3 (Трех) рабочих дней после перечисления денежных средств на счет эскроу «Участник долевого строительства» обязан предоставить «Застройщику» копию выписки по счету эскроу.

«Участник долевого строительства» 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. До полной оплаты цены договора «Участник долевого строительства» не вправе без согласия «Застройщика» передавать в залог право требования, указанное в п.п. 2.1. и 2.2. настоящего договора.

4.6. В случае нарушения сроков внесения платежа «Участник долевого строительства» уплачивает неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

4.7. Цена договора может быть изменена после его заключения, в случаях и на условиях, определенных в п.п. 4.8. и 4.12. настоящего Договора.

4.8. В течение месяца после окончания строительства многоквартирного дома и ввода его в эксплуатацию Стороны на основании обмеров, проведенных специализированной организацией, произведут уточнение общей и общей приведенной площади **квартиры**, передаваемой «Участнику долевого строительства», и окончательные взаиморасчеты.

4.9. Стороны договорились, что, в случае, если фактическая общая приведенная площадь квартиры отличается от проектной в большую сторону, то «Участник долевого строительства» оплачивает разницу площади, исходя из стоимости 1 кв. метра приведенной площади, установленной по Договору, если в меньшую, то «Застройщик» возвращает разницу, исходя из той же стоимости одного квадратного метра.

4.10. Стороны не признают расхождение общей приведенной площади квартиры по данным обмеров специализированной организации от площади, указанной в п. 2.2 настоящего договора, существенным изменением объекта долевого строительства, если изменение общей приведенной площади квартиры в сторону увеличения или уменьшения соответствует 1 (Один) кв.м и менее. При таком условии Цена договора, установленная в п. 4.1. и 4.2. настоящего договора, остается неизменной.

4.11. Экономия денежных средств, полученных от «Участника долевого строительства», в качестве финансирования Объекта долевого строительства, образовавшаяся в виде разницы между ценой договора участия в долевом строительстве и фактическими затратами на строительство Объекта долевого строительства, по окончании строительства и его передачи, остается в распоряжении «Застройщика». «Застройщик» будет сохранять право на получение полной цены Договора.

4.12. Стороны договорились, что цена настоящего Договора может быть изменена после его заключения, в случаях и на условиях, определенных в соответствующем подписываемом Сторонами дополнительном соглашении к настоящему Договору, которое будет являться его неотъемлемой частью, подлежащим государственной регистрации в органе, уполномоченном осуществлять государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4.13. При наличии задолженности по оплате Цены договора после ввода в эксплуатацию Объекта долевого строительства и закрытия счета эскроу, **Участник долевого строительства** обязан перечислить указанную задолженность на расчетный счет «Застройщика», указанный в настоящем Договоре.

## 5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА.

5.1. Сообщать «Участнику долевого строительства» по его требованию о ходе выполнения работ по строительству (созданию) многоквартирного дома.

5.2. Обеспечить сдачу Объекта в эксплуатацию не позднее срока, предусмотренного в п. 3.3. Договора.

5.3. Передать «Участнику долевого строительства» по акту приема-передачи квартиры Объект долевого строительства, указанный в п.п.2.1. и 2.2. Договора не позднее срока, предусмотренного в п. 3.4. Договора. Не менее чем за один месяц, до наступления установленного договором срока передачи объекта долевого строительства направить «Участнику долевого строительства» сообщение о завершении строительства (создания) многоквартирного дома в соответствии с договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить участника долевого строительства о необходимости принятия объекта долевого строительства и о последствиях бездействия участника долевого строительства, предусмотренных п.8.8. настоящего Договора. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному участником долевого строительства почтовому адресу или вручено участнику долевого строительства лично под расписку. При этом срок принятия объекта долевого строительства не может быть установлен позднее чем за один месяц до установленного

договором срока передачи **«Застройщиком»** объекта долевого строительства **«Участнику долевого строительства»**.

В случае, если строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости не может быть завершено в предусмотренный договором срок, **«Застройщик»** не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Изменение предусмотренного договором срока передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

5.4. Допускается досрочное исполнение **«Застройщиком»** обязательства по передаче **квартиры**, при этом **«Застройщик»** обязан сообщить **«Участнику долевого строительства»** о завершении строительства многоквартирного дома и готовности Объекта долевого строительства к передаче не менее чем за месяц до предстоящей передачи.

5.5. **«Застройщик»** может вносить необходимые технические изменения в проектно-сметную документацию, а также заменить строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству, при условии, что по завершению строительства многоквартирный дом в целом и **квартира** в частности будут отвечать требованиям СниП и проектной документации. В случае, если вышеуказанные изменения затрагивают планировочные решения квартиры, являющейся предметом настоящего договора, и связаны с переносом несущих конструкций, **«Застройщик»** информирует **«Участника долевого строительства»** о таковых письмом с уведомлением в течении 5 (Пяти) рабочих дней с момента изменения проектной документации.

5.6. Обязательства **«Застройщика»** считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

## 6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

6.1. **«Участник долевого строительства»** обязуется:

- уплачивать собственные и/или привлеченные денежные средства в инвестирование строительства в размерах и порядке, установленных п.п. 4.1 и 4.2. настоящего Договора;

- получив сообщение **«Застройщика»** о завершении строительства (создания) многоквартирного дома в соответствии с договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в предусмотренный договором срок или, если такой срок не установлен, в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения, по **акту приема-передачи**. Если **«Участник долевого строительства»** не может по каким-либо причинам сам принять **«Объект долевого строительства»** и подписать акт приема-передачи, он направляет **«Застройщику»** письмо с указанием причин, после чего уполномочивает другое лицо и выдает ему доверенность на приемку **квартиры**, а также на подписание акта приема-передачи. При отсутствии **«Участника долевого строительства»** по месту регистрационного учета и возвращении обратно направленного ему письма применяются последствия, предусмотренные п. 8.8. Договора.

6.2. **«Участник долевого строительства»** вправе передать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам только после уплаты цены договора. **«Участник долевого строительства»** вправе передать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам с переводом долга на нового участника долевого строительства, только, с обязательного согласия **«Застройщика»**.

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

6.3. **«Участник долевого строительства»** вправе предъявить **«Застройщику»** требования в связи с ненадлежащим качеством квартиры при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

6.4. Риск случайной гибели квартиры переходит на **«Участника долевого строительства»** со дня подписания акта приема-передачи. **«Участник долевого строительства»** обязан со дня подписания акта приема-передачи и получения доступа в квартиру оплачивать коммунальные услуги и эксплуатационные расходы, связанные с техническим обслуживанием, ремонтом и эксплуатацией, независимо от наличия или отсутствия у **«Участника долевого строительства»** зарегистрированного права собственности на **квартиру**.

6.5. **«Участник долевого строительства»** по своему желанию вправе в течение двух банковских дней с даты подписания настоящего договора оформить нотариальную доверенность на сотрудников **«Застройщика»** с предоставлением полномочий по регистрации настоящего договора, дополнительных соглашений к нему.

6.6. Обязательства **«Участника долевого строительства»** считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с договором и подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

## 7. КАЧЕСТВО КВАРТИРЫ. ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА КВАРТИРЫ.

7.1. Качество **Объекта долевого строительства**, который будет передан **«Застройщиком»** **«Участнику долевого строительства»** по настоящему Договору, должно соответствовать требованиям, указанным в п. 2.3. Договора, а также строительным регламентам, действующим на момент подписания акта приема-передачи.

7.2. Гарантийный срок на **квартиру** составляет 5 лет с момента подписания акта приема-передачи помещения в собственность. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в



состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства **«Участнику долевого строительства»** в собственность.

7.3. **«Застройщик»** не несет ответственности за недостатки (дефекты) **квартиры**, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа **квартиры** или его частей, нарушения требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного **«Участником долевого строительства»** или привлеченными им третьими лицами.

## 8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ.

8.1. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, и полного расчета между Сторонами.

8.2. Основанием отказа в одностороннем порядке **«Участника долевого строительства»** от договора участия в долевом строительстве, денежные средства в счет уплаты цены которого внесены на счет эскроу, является:

- неисполнения **«Застройщиком»** обязательства по передаче объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный договором срок передачи такого объекта на два месяца;
- существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства;
- наличие требования кредитора о досрочном исполнении **«Застройщиком»** обязательств по кредитному договору (договору займа) и об обращении взыскания на земельный участок, принадлежащий **«Застройщику»** на праве собственности, и строящихся (создаваемых) на этом земельном участке многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, являющихся предметом залога (ипотеки), обеспечивающим исполнение соответствующего договора, в предусмотренных законом, кредитным договором (договором займа) и (или) договором залога (ипотеки) случаях;
- признание **«Застройщика»** банкротом и открытие конкурсного производства в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)";
- вступление в силу решения арбитражного суда о ликвидации юридического лица - **«Застройщика»**.

8.3. По требованию **«Участника долевого строительства»** договор может быть расторгнут в судебном порядке в случаях:

- прекращения или приостановления строительства (создания) многоквартирного дома, в состав которого входит объект долевого строительства, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок объект долевого строительства не будет передан **«Участнику долевого строительства»**;
- существенного изменения проектной документации строящегося (создаваемого) многоквартирного дома, в состав которого входит объект долевого строительства, в том числе превышения допустимого изменения общей площади жилого помещения, являющегося объектом долевого строительства, которое может быть установлено в договоре в размере не более пяти процентов от указанной площади;
- изменения назначения общего имущества, входящих в состав многоквартирного дома;
- в иных установленных федеральным законом или настоящим договором случаях.

В случае, если **«Застройщик»** надлежащим образом исполняет свои обязательства перед **«Участником долевого строительства»** и соответствует предусмотренным настоящим Федеральным законом требованиям к **«Застройщику»**, **«Участник долевого строительства»** не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

8.4. В случае одностороннего отказа **«Участника долевого строительства»** от Договора по указанным в п.п.8.2. и 8.3. Договора возврат **«Участнику долевого строительства»** денежных средств со счета эскроу осуществляется в соответствии со ст. 15.5. Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ.

8.5. **«Застройщик»** имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора по следующим основаниям:

- систематическое нарушения **«Участником долевого строительства»** сроков внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, если цена договора оплачивается **«Участником долевого строительства»** путем внесения платежей в предусмотренный договором период.
- просрочка внесения платежа более чем на два месяца, при условии оплаты цены договора путем внесения единовременного платежа.

8.6. В случаях, предусмотренных в п.8.5. Договора, **«Застройщик»** имеет право отказаться от исполнения договора через 30 дней после направления **«Участнику долевого строительства»** письменного предупреждения о необходимости погашения задолженности и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма с сообщением об отказе его принять или в связи с отсутствием **«Участника долевого строительства»**. Договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора.

8.7. При прекращении действия Договора по основаниям, указанным в п. 8.5. Договора, возврат **«Участнику долевого строительства»** денежных средств со счета эскроу осуществляется в соответствии со ст. 15.5. Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ.

8.8. При уклонении **«Участника долевого строительства»** от принятия объекта долевого строительства в предусмотренный Договором срок или при отказе **«Участника долевого строительства»** от принятия объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в части 5 ст.8 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ), **«Застройщик»** по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи объекта долевого строительства **«Участнику долевого строительства»**, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства (за исключением случая

досрочной передачи объекта долевого строительства). При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к **«Участнику долевого строительства»** со дня составления предусмотренных настоящей частью одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства. Указанные меры могут применяться только в случае, если **«Застройщик»** обладает сведениями о получении **«Участником долевого строительства»** сообщения либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе **«Участника долевого строительства»** от его получения или в связи с отсутствием **«Участника долевого строительства»** по указанному им почтовому адресу.

При уклонении от принятия **квартиры «Участник долевого строительства»** обязан возместить **«Застройщику»** все коммунально - эксплуатационные расходы со дня, предусмотренного в п.3.4 Договора, до составления одностороннего акта о передаче **квартиры**. С момента составления одностороннего акта приема-передачи у **«Участника долевого строительства»** возникают обязательства по оплате коммунальных услуг за квартиру, а также по содержанию и ремонту, в том числе капитальному ремонту многоквартирного дома.

8.9. Настоящий Договор может быть изменен или досрочно расторгнут по взаимному согласию Сторон.

## 9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

9.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

9.2. В случае, если **квартира** построена **«Застройщиком»** с отступлениями от условий настоящего Договора и (или) указанных в ч. 1 ст. 7 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" обязательных требований, приведшими к ухудшению качества квартиры, или с иными недостатками, которые делают ее непригодной для предусмотренного Договором использования, **«Участник долевого строительства»** по своему выбору вправе потребовать от **«Застройщика»**:

- 1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- 2) соразмерного уменьшения цены Договора;
- 3) возмещения своих расходов на устранение недостатков.

9.3. В случае существенного нарушения требований к качеству квартиры или неустранения выявленных недостатков в установленный **«Участником долевого строительства»** разумный срок **«Участник долевого строительства»** в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего Договора и потребовать от **«Застройщика»** возврата денежных средств и уплаты процентов в соответствии с ч. 2 ст. 9 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

9.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Федеральным законом от 30.12.2004 N 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 неустойки (штрафы, пени), а также возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

9.5. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа **«Участник долевого строительства»** уплачивает **«Застройщику»** неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

9.6. В случае нарушения п. 4.5. настоящего договора со стороны **«Участника долевого строительства»** залог, возникший без согласия **«Застройщика»**, признаётся прекратившимся с момента одностороннего отказа **«Застройщика»** от настоящего договора по основаниям, предусмотренным в ч. 3 ст. 9 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

## 10. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР).

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

## 11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

11.1. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Дома, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

11.2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых (в т.ч. изменение места регистрационного учёта), паспортных данных и других реквизитах Стороны обязаны в течение 3 дней извещать друг друга.

11.3. **«Участник долевого строительства»** на основании п.6 ст. 9 ФЗ РФ №152 «О персональных данных» настоящим дает свое согласие **Застройщику** на обработку своих персональных данных в следующем объеме: фамилия, имя, отчество, пол, СНИЛС, год, месяц, дата и место рождения, гражданство, паспортные данные (серия, номер, кем и когда выдан паспорт), адрес места регистрации, номер телефона, адрес электронной почты, ИНН.

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

Согласие дается «Участником долевого строительства» для целей заключения настоящего Договора и его дальнейшего исполнения, принятия решений или совершения иных действий, порождающих юридические последствия в отношении «Участника долевого строительства».

Период обработки персональных данных - с даты подписания настоящего Договора в течение срока действия Договора, а также в течение 5 (Пяти) лет после окончания срока действия Договора или после направления «Застройщику» отзыва согласия на обработку персональных данных. После прекращения договорных обязательств персональные данные подлежат архивному хранению в пределах сроков и в объемах, установленных законодательством РФ, с последующим уничтожением.

11.4. Земельный участок, указанный в п.1.1.1., является предметом залога по Договору залога недвижимости (ипотеки) от ----

«Участник долевого строительства» дает согласие Застройщику на заключение Договора залога земельного участка, указанного в п. 1.1.1. настоящего договора, в пользу кредитных (банковских) организаций в целях обеспечения обязательств из кредитного договора, который будет заключен в будущем/может быть заключен в будущем.

11.5. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

11.6. Настоящий Договор составлен в 4-х экземплярах, один – для «Участника долевого строительства», два – для «Застройщика» и один - для органа, осуществляющего государственную регистрацию. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

## 12. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН.

«Застройщик»: ООО Специализированный застройщик «Строй-Риэлти и К»; юридический адрес: 603028, г. Нижний Новгород, Московское шоссе, д.86 А, фактический адрес: 603000 г. Нижний Новгород, ул. Верхне-Волжская наб., д. 10/1, офис 3; КПП 525701001; ИНН 5257150504. Филиал Банка ВТБ (ПАО) в г. Нижнем Новгороде, БИК 042202837, р/счет 40702810730240000659, кор./счет 30101810200000000837.

\_\_\_\_\_/Бодриевский А.В./

«Участник долевого строительства»: гражданин Российской Федерации, {Фамилия} {Имя} {Отчество}, {Дата рождения} года рождения, место рождения: {Место рождения}, паспорт {Паспорт серия} {Паспорт номер}, выдан {кем выдан}, дата выдачи: {дата выдачи}, код подразделения {код подразделения}, зарегистрированный по адресу: {зарегистрирован по адресу}, Тел. {Тел, e-mail}

\_\_\_\_\_/ {Фамилия} {Инициалы} /



## Описание объекта долевого строительства.

Квартира № {номер квартиры} в многоквартирном доме 2 этапа строительства Многоквартирного дома со встроенными помещениями общественного назначения и подземной стоянкой автомобилей в г. Нижнем Новгороде, Приокский район, ул. 40 лет Октября.

## 1. Основные характеристики многоквартирного дома, 2 этап строительства, оси А-Г/1-6.

Наименование объекта капитального строительства (этапа) в соответствии с проектной документацией	Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения и подземной стоянкой автомобилей в г. Нижнем Новгороде, Приокский район, ул. 40 лет Октября, 2 этап строительства.
Вид	Многоквартирный дом
Назначение	Жилое
Этажность	18
Количество этажей	19 (17 эт.(надземных)+ чердак+ подвал).
Количество квартир	100
Площадь многоквартирного дома	7144,71 м <sup>2</sup>
Общая приведенная площадь квартир	5676,90 м <sup>2</sup>
Общая площадь квартир без учета лоджий, балконов.	5532,32 м <sup>2</sup>
Материал стен	С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)
Поэтажные перекрытия	Монолитные железобетонные.
Класс энергетической эффективности здания	А+
Сейсмостойкость	5 и менее баллов.

## 2. Основные характеристики объекта долевого строительства:

Назначение	Жилое помещение
Номер	{номер квартиры}
Этаж	{этаж}
Оси	{ОСИ}
Количество жилых комнат	{количество комнат}
Общая площадь квартиры	{общая площадь без лоджии} м <sup>2</sup>
Приведенная площадь квартиры	{общая площадь с лоджией} м <sup>2</sup>
Жилая комната	{Жилая комната 1} м <sup>2</sup>
Жилая комната	{Жилая комната 2} м <sup>2</sup>
Жилая комната	{Жилая комната 3} м <sup>2</sup>
Кухня	{Кухня} м <sup>2</sup>
Прихожая	{Прихожая} м <sup>2</sup>
Ванная комната	{Ванная комната} м <sup>2</sup>
Туалет	{туалет} м <sup>2</sup>
Кладовая	{Кладовая} м <sup>2</sup>
Балкон	{Балкон} м <sup>2</sup>
Отапливаемая лоджия	{Балкон} м <sup>2</sup>

3. План объекта долевого строительства в осях:

4. Местоположение объекта долевого строительства на \_{этаж}\_ этаже в осях \_{ОСИ}\_:

**Согласовано:**

**«Застройщик»**

**«Участник долевого строительства»**

\_\_\_\_\_ /Бодриевский А.В./

\_\_\_\_\_ /\_{Фамилия}\_\_{Инициалы}\_/