

**Договор № 11ДУ/  
участия в долевом строительстве**

г. Нижний Новгород

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2020 г.

Мы, нижеподписавшиеся: **Общество с ограниченной ответственностью «ВЕРЕСК»**, зарегистрированное Комитетом по управлению городским имуществом и земельными ресурсами города Нижнего Новгорода 05.10.1994 г. за номером 47, основной государственный регистрационный номер 1025202833358 от 25.09.2002 в Едином государственном реестре юридических лиц, в лице Директора Серого Виктора Валерьевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года рождения, место рождения \_\_\_\_\_, паспорт № \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ г., код подразделения \_\_\_\_\_, зарегистрирован/а по месту жительства по адресу: \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «**Дольщик**», с другой стороны,

заключили в соответствии с Федеральным Законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 N 214-ФЗ (далее **Федеральный Закон**) настоящий договор о нижеследующем:

**1. Предмет договора.**

**1.1. Застройщик, действуя на основании:**

- 1) Разрешения на строительство № 52-RU 52303000-27/2989р-2017, выданного Администрацией города Нижнего Новгорода «15» ноября 2017 г.;
- 2) Договора № 18-5781 с аренды земельного участка от 24.01.2019 г., заключенного между ООО «ВЕРЕСК» и Министерством государственного имущества и земельных ресурсов Нижегородской области на основании Распоряжения Правительства Нижегородской области от «10» августа 2015 г. № 1493-Р, в отношении земельного участка площадью 5572,00+/-26,00 (Пять тысяч пятьсот семьдесят два +/- двадцать шесть) кв.м., категория земель — земли населенных пунктов, местоположение земельного участка: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Нижегородская область, город Нижний Новгород, Канавинский район, ул. Гордеевская, между домами №105 и №131, кадастровый номер 52:18:0030503:346;
- 3) Заключение о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частями 1.1 и 2 статьи 3, статьями 3.2, 20 и 21 Федерального закона от 30 декабря 2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № ЗОС/016/52-000594 от 28.04.2020г.
- 4) В соответствии с Проектной декларацией, опубликованной 23 апреля 2020 года, **принимает \_\_\_\_\_ в качестве Дольщика** для участия в строительстве «Административного здания с подземной парковкой, магазином и банно-оздоровительным центром между домами № 105 и № 131 по ул. Гордеевской в Канавинском районе г. Н.Новгорода» (далее — Здание);

**1.2.** Застройщик обязуется своими силами и с привлечением других лиц построить Здание, указанное в п.1.1 настоящего договора, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Здания передать Дольщику в собственность объект долевого строительства - свободное от обременений и иных прав третьих лиц, не являющееся объектом судебного разбирательства, не находящееся под запретом, арестом, не являющееся объектом производственного назначения, приобретающееся для личного (индивидуального или семейного) использования (проживания) нежилое помещение № \_\_\_ (номер строительный), в осях \_\_\_\_\_, площадь \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) кв.м., расположенное на \_\_\_\_\_ этаже вышеуказанного Здания, и долю в праве собственности на общее имущество Здания, а Дольщик обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять в собственность объект долевого строительства.

Нежилое помещение состоит из следующих частей: кабинет площадью \_\_\_\_\_ кв.м., санузел площадью \_\_\_\_\_ кв.м., тамбур площадью \_\_\_\_\_ кв.м.

**Объект долевого строительства будет предназначен исключительно для использования в личных, семейных, домашних и иных целях, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности.**

**1.3.** Общая площадь Здания – 9 766 кв.м.; этажность здания — 9 этажей; количество этажей — 10, общая площадь \_\_\_ этажа в Здании – \_\_\_\_\_, кв.м.

Расположение объекта долевого строительства указано на плане создаваемого объекта, который прилагается к настоящему Договору и является его неотъемлемой частью.

**1.4.** Качественные характеристики отделки нежилого помещения, подлежащего передаче Дольщику: материал наружных стен — монолитный железобетон и силикатный кирпич; материал поэтажных перекрытий — бетон; класс энергоэффективности Высокий; класс сейсмостойкости С.

Объект долевого строительства передается Дольщику в нижеуказанной степени готовности и со следующими параметрами:

Окна – пластиковые с двухкамерным стеклопакетом;

Полы – линолеум типа ТЗИ, в санузлах – керамическая плитка отечественного производства;

Стены в нежилых помещениях – оклейка обоями под покраску по выровненной штукатурке, в санузлах – плитка керамическая;

Потолки – Подвесной потолок типа "Armstrong" (или натяжной), в санузлах - подвесной потолок из алюминиевой рейки (или "грильято"(алюминий));

Двери входные – деревянные типа ДВП, межкомнатные - деревянные типа ДГ;

Отопление центральное;

Разводки к сантехприборам выполняются из полипропиленовых водопроводных труб;

Сети связи – медный и оптоволоконный кабель ООО «НОВА Телеком»;

Приборы для учета холодного и горячего водоснабжения;

Электрика – ввод электропитания внутрь квартиры, скрытая электропроводка с установкой розеток, настенных выключателей и узла учета электроэнергии.

Системы отопления и теплоснабжения запитываются от ИТП;

-Водоснабжение – центральное, с подводкой к сантехприборам в санузле, счетчик;

-Горячее водоснабжение – от ИТП – разводка в санузле - пластиковые трубы, счетчик ГВС;

-Канализация – центральная. Разводка в санузле из поливинилхлоридной трубы с раструбом (открытого типа) с подводкой к сантехприборам;

-Телефон – кабель до этажного щитка без ввода в помещение;

-Радио – радиоточка в помещении.

В санузлах устанавливается сантехника: унитаз, раковина, ванна (или душевая кабина) с сантехприборами.

**1.5.** Площадь нежилого помещения, указанного в п.1.2. настоящего договора уточняется на основании замеров органов технической инвентаризации и может быть отличной от указанной в п.1.2. настоящего договора.

**1.6.** Застройщик заявляет, что на момент подписания настоящего Договора Дольщик является единственным приобретателем права требования к Застройщику нежилого помещения, указанного в п. 1.2. настоящего договора, с последующим получением его в собственность, право требования на Объект долевого строительства не продано, не заложено, в споре или под арестом не состоит, правами третьих лиц не обременено, кроме залога права аренды земельного участка, указанного в ч. 2 пп. 1.1 ст. 1 настоящего договора, в пользу ПАО Сбербанк.

## **2. Цена договора, сроки и порядок ее уплаты**

**2.1.** Цена договора (размер денежных средств, подлежащих уплате Дольщиком) определяется как произведение цены 1 (одного) квадратного метра общей площади нежилого помещения, являющегося объектом долевого строительства, и соответствующей общей площади объекта долевого строительства. Привлечение денежных средств участников долевого строительства производится путем размещения денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу, в соответствии с п.2.3. настоящего договора.

**2.2.** Дольщик обязуется уплатить цену договора в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей из расчета \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей за 1 кв.м.

**2.3.** Дольщик оплачивает:

За счет собственных средств сумму в размере \_\_\_\_\_ – не позднее 5 (Пяти) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора;

За счет кредитных средств сумму в размере \_\_\_\_\_, - не позднее 5 (Пяти) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

Кредитные средства предоставляются Дольщику 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 Дольщиком и Банком для целей участия в долевом строительстве нежилого помещения, далее по тексту – «Кредитный договор». Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

Расчеты между сторонами производятся с использованием счета эскроу, открытого на имя депонента (участника долевого строительства) в уполномоченном банке (эскроу-агенте).

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

Место нахождения и адрес:

Адрес электронной почты:

Номер телефона:

Срок окончания срока условного депонирования денежных средств - 6 (Шесть) месяцев с даты ввода объекта в эксплуатацию, определяемой как последняя дата квартала ввода в эксплуатацию, указанного в проектной декларации. Срок внесения денежных средств на счет эскроу – не позднее 5 (Пяти) дней с даты государственной регистрации настоящего Договора. **(если в представленном договоре будет отражен конкретный срок, необходимо проверить его корректность со сроками оплаты по ДДУ. Т.е. что бы срок перечисления на счет эскроу фактически не оказался ранее срока оплаты по ДДУ и выдачи кредитных средств).**

Размер депонируемой суммы - (указываем цену объекта по ДДУ)

**2.4.** Цена договора, указанная в п.2.2. настоящего договора, может быть изменена после его заключения в следующих случаях:

**2.4.1.** изменение общей площади нежилого помещения, указанной в п.1.2. настоящего договора по итогам замеров органа технической инвентаризации более чем на 2% от площади, указанной в п.1.2. настоящего договора; в этом случае доплата денежных средств Дольщиком, или возврат денежных средств Застройщиком производится за квадратные метры, превышающие 2%;

**2.4.2.** изменение сроков уплаты Дольщиком цены договора, установленных в п.2.3.;

**2.4.3.** проведение Застройщиком в нежилом помещении, указанном в п.1.2. настоящего договора дополнительных работ, не предусмотренных настоящим договором, по соглашению сторон;

**2.4.4.** в случае просрочки платежа по настоящему договору более, чем на 10 (Десять) календарных дней.

**2.5.** В случае просрочки внесения платежа в течение более чем двух месяцев, Застройщик вправе заявить об одностороннем отказе от исполнения договора в порядке, предусмотренном статьей 5 Федерального закона.

**2.6.** В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа Дольщик 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.

### **3. Сроки и порядок передачи объекта долевого строительства**

**3.1.** Застройщик обязуется передать Дольщику объект долевого строительства – нежилое помещение, указанное в п. 1.2. настоящего договора и долю в праве собственности на общее имущество Здания после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Здания при условии надлежащего выполнения Дольщиком в полном объеме своих обязательств по настоящему договору, в срок не позднее «30» июня 2023 г.

Застройщик имеет право передать Дольщику объект долевого строительства до срока, установленного п.3.1. настоящего договора, но не ранее получения им разрешения на ввод в эксплуатацию Здания.

**3.2.** Передача нежилого помещения, указанного в п.1.2. настоящего договора, и доли в праве собственности на общее имущество Здания осуществляется по подписываемому сторонами договору приема-передачи. При этом Дольщику передается весь пакет документов, необходимый для регистрации права собственности Дольщика (кроме кадастрового паспорта).

**3.3.** Дольщик обязан приступить к приемке нежилого помещения не позднее семи дней после получения от Застройщика сообщения о завершении строительства в письменном виде. При наличии у Застройщика документа, подтверждающего направление Дольщику сообщения о завершении строительства, Дольщик считается извещенным надлежащим образом.

**3.3.1.** Дольщик обязуется письменно в десятидневный срок уведомить Застройщика о смене адреса местонахождения или адреса регистрации, контактного телефона Дольщика. В случае не уведомления Застройщика о смене контактного адреса или телефона, все обязательства Застройщика по уведомлению Дольщика, направленные по указанным в Договоре реквизитам, считаются выполненными надлежащим образом.

**3.4.** В случае нарушения предусмотренного настоящим договором срока передачи Дольщику объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Дольщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой

ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки.

Предусмотренная настоящим договором неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере.

**3.5.** После передачи Дольщику в собственность нежилого помещения, указанного в п. 1.2. настоящего договора, и доли в праве собственности на общее имущество Здания, Дольщик самостоятельно и за свой счет подает документы для регистрации права собственности на указанное нежилое помещение в Управление федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области.

**3.6.** С момента подписания договора приема-передачи Дольщик несет все имущественные риски, связанные с гибелью и/или порчей имущества (нежилого помещения), общего имущества Здания, а также риск причинения ущерба имуществу других дольщиков (собственников в Здании).

**3.7.** После сдачи Здания в эксплуатацию и заключения договора приема-передачи Дольщик самостоятельно несет расходы, в том числе и коммунальные, связанные с эксплуатацией нежилого помещения и доли в общем имуществе объекта (включая содержание придомовой территории).

#### **4. Гарантии качества**

**4.1.** Застройщик обязуется осуществлять строительство Здания в соответствии с проектно-сметной документацией, градостроительными и строительными нормами и правилами, сроками строительства, обеспечить ввод дома в эксплуатацию и получение Дольщиками в собственность Объекта долевого строительства, отвечающего характеристикам, указанным в пункте 1.4. настоящего договора, и требованиям технического и градостроительного регламента, проектной документации.

**4.2.** Срок гарантии Объекта долевого строительства составляет 5 (Пять) лет с момента подписания договора приема-передачи Объекта долевого строительства. Указанный гарантийный срок не распространяется на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав объекта долевого строительства, если на них заводом-изготовителем или действующим законодательством установлены иные гарантийные сроки.

**4.3.** В случае, если объект долевого строительства построен с отступлениями от условий договора, приведшими к ухудшению качества нежилого помещения, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, Дольщик вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок, либо соразмерного уменьшения цены договора, либо возмещения своих расходов на устранение недостатков, в соответствии со ст. 7 Федерального закона.

**4.4.** Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Дольщиками объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года с момента подписания первого договора приема-передачи Объекта долевого строительства.

#### **5. Прочие условия, права и обязанности сторон**

**5.1.** Право аренды земельного участка, указанного в ч. 2 пп. 1.1 ст. 1 настоящего договора, на котором осуществляется строительство Здания, находится в залоге у ПАО Сбербанк, который выдал кредит Застройщику на финансирование строительства Здания.

**5.2.** В случае уступки прав требования по Договору такая уступка совершается согласно требованиям действующего законодательства Российской Федерации и осуществляется при условии письменного уведомления Дольщиком Застройщика. В случае неуплаты Дольщиком цены договора Застройщику, уступка Дольщиком прав требований по Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

В случае когда права требований по договору участия в долевом строительстве уступает Дольщик, являющийся владельцем счета эскроу, к новому дольщику с момента государственной регистрации соглашения (договора) о такой уступке переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним участником долевого строительства.

**5.3.** Если строительство Здания, указанного в п. 1.1. настоящего договора, а также введение Здания в эксплуатацию будет приостановлено или прекращено в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), а именно: стихийных бедствий, военных действий на территории РФ и массовых беспорядков на территории города Нижнего Новгорода и области, а также принятия запрещающих или ограничивающих исполнение настоящего договора нормативных актов Президента РФ, федерального правительства, Администрации Нижегородской области и г. Нижнего Новгорода, стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение договора до дня прекращения форс-мажорных обстоятельств, а условия настоящего договора подлежат исполнению в разумные сроки, дополнительно согласованные сторонами.

## 6. Действие договора

**6.1.** Договор подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, вступает в силу с момента его регистрации и действует до полного исполнения сторонами всех принятых на себя обязательств надлежащим образом.

**6.2.** Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению сторон. Все изменения договора оформляются путем подписания сторонами соглашения в виде единого двухстороннего документа, являющегося неотъемлемой частью настоящего договора.

**6.3.** Стороны вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора в случаях и порядке, предусмотренных Федеральным законом.

**6.3.1.** В случае одностороннего отказа Дольщика от исполнения настоящего договора, Дольщик уведомляет Застройщика об одностороннем отказе от исполнения договора в форме заказного письма с отметкой об отправке, а также подает Заявление о внесении в Единый государственный реестр недвижимости сведений о прекращении договора участия в долевом строительстве.

В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Дольщиком и соответствует предусмотренным Федеральным законом требованиям к Застройщику, Дольщик не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

**6.4.** Настоящий договор содержит весь объем соглашений между сторонами в отношении предмета настоящего договора, отменяет и делает недействительными все другие обстоятельства или представления, которые могли быть приняты или сделаны сторонами, будь то в устной или письменной форме, до заключения настоящего договора.

**6.5.** Все споры, возникшие из исполнения условий настоящего договора, которые не были урегулированы в претензионном порядке или по обоюдному согласию сторон, разрешаются в судебном порядке, установленном действующим законодательством РФ.

**6.6.** Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один для Застройщика, второй для Дольщика и третий экземпляр – для регистрирующего органа.

Приложение: К настоящему договору прилагается и является его неотъемлемой частью:

1. План создаваемого объекта долевого строительства.

## 7. Реквизиты и подписи сторон:

<p><b>Застройщик:</b></p> <p><b>Общество с ограниченной ответственностью «ВЕРЕСК»</b> Юр. адрес: 603000, г. Нижний Новгород, ул. Нестерова, дом 10, помещение П8; Почт. адрес: 603000, г. Н.Новгород, ул. Нестерова, 10, оф.2; ОГРН 1025202833358 ИНН 5259004604, КПП 525901001 р/сч 40702810842000047150 В Волго-Вятский банк ПАО СБЕРБАНКА г. Нижний Новгород БИК 042202603 К/сч № 30101810900000000603</p> <p>Директор _____ / Серый В.В.</p> <p><b>М.П.</b></p>	<p><b>Дольщик:</b></p> <p>_____ /</p>
---	---------------------------------------