

**ДОГОВОР № Р-4-\_\_\_\_\_**  
**участия в долевом строительстве малоэтажного многоквартирного жилого**  
**дома**

г. Нижний Новгород \_\_\_\_\_ г.

Общество с ограниченной ответственностью специализированный застройщик «НОВАЯ ЖИЗНЬ-РОЙКА» (ОГРН 1225200029779, ИНН 5262387570) именуемое в дальнейшем «ЗАСТРОЙЩИК», в лице представителя \_\_\_\_\_ действующего на основании доверенности от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, с одной стороны, и Гражданин РФ \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года рождения (паспорт гражданина РФ серия \_\_ номер \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_\_), зарегистрированный(ая) по адресу: \_\_\_\_\_, состоит в зарегистрированном браке с гр. РФ \_\_\_\_\_, именуемый(е) в дальнейшем «УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА», с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. ТЕРМИНЫ И ТОЛКОВАНИЯ**

Для целей настоящего Договора применяются следующие термины:

1.1. Объект недвижимости – малоэтажный многоквартирный жилой дом № 4, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 52:26:0020010:1965 в Кстовском районе Нижегородской области, Ройкинский сельсовет, в южной части поселка Культура, строящийся с привлечением денежных средств УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Сведения о малоэтажном многоквартирном доме: этажность 4, количество этажей 4, материал наружных стен – со сборным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.), материал поэтажных перекрытий – сборные железобетонные; класс энергоэффективности В (очень высокий). Сейсмическая интенсивность - согласно сейсмическому районированию территории РФ по СП 14.13330.2014 и картам общего сейсмического районирования территории Российской Федерации ОСР–2015–А, ОСР–2015–В и ОСР–2015–С, Нижегородской области относит-я к районам с отсутствием сейсмической интенсивности при 10% и 5%, 6 баллов при 1% вероятности сейсмической опасности.; категория грунтов по сейсмическим свойствам –II; общая площадь 1850,9 кв.м. На момент заключения настоящего Договора в обеспечение кредитных обязательств ЗАСТРОЙЩИКА право Застройщика на земельный участок находится в залоге у Публичного акционерного общества «Сбербанк России» (ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195, Генеральная лицензия на осуществление банковских операций № 1481, выдана Центральным банком РФ 11.08.2015), далее «ПАО Сбербанк», на основании заключенного с ПАО Сбербанк Договора ипотеки № ДИ01\_540В00IQUMF от 19.05.2023 года, зарегистрирован 23.05.2023 Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области, номер регистрации 52:26:0020010:1965- 52/279/2023-20. До заключения настоящего Договора ПАО Сбербанк предоставил письменное согласие на удовлетворение своих требований за счет заложенного имущества в соответствии с частью 2 статьи 15 Закона об участии в долевом строительстве, а также на прекращение права залога на объекты долевого строительства с момента передачи объектов долевого строительства Застройщиком и принятия их участниками долевого строительства.

1.2. Объект долевого строительства – жилое помещение, подлежащее передаче УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости и входящая в состав указанного Объекта недвижимости, а также доля в общем имуществе Объекта недвижимости, состоящая из помещений, не являющихся частями жилого и/или нежилого помещения и предназначенных для обслуживания более одного помещения в указанном Объекте недвижимости.

1.3. Общая проектная площадь Объекта долевого строительства – сумма площадей всех частей жилого и /или нежилого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования и умноженную на коэффициент 0,3 (ноль целых три десятых) площадь неотапливаемых помещений (балконов) или 0,5 (ноль целых пять десятых) площадь неотапливаемых помещений (лоджий) (без учета обмера органом, осуществляющим техническую инвентаризацию объектов недвижимости (БТИ)).

**2. ПРАВОВОЕ ОБСНОВАНИЕ ДОГОВОРА**

2.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее ФЗ № 214-ФЗ).

2.2. В соответствии с настоящим Договором ЗАСТРОЙЩИК привлекает денежные средства УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА для строительства ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ, указанного в п. 1.1. Договора.

2.3. Право ЗАСТРОЙЩИКА на привлечение денежных средств для строительства ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ подтверждают следующие документы:

- Договор купли продажи земельного участка от «26» августа 2022 г. (право собственности зарегистрировано в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области 08.09.2022, номер регистрации № 52:26:0020010:1965-52/286/2022-9);

- Разрешение на строительство № 52-26-06/07/963-2023 от «10» апреля 2023 года,

- Проектная декларация, опубликованная 14.04.2023 г. в сети Интернет на сайте <https://наш.дом.рф/>.

2.4. Денежные средства УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА размещаются на счете эскроу, открытом в ПАО Сбербанк (фирменное наименование: Публичное акционерное общество «Сбербанк России», местонахождения (адрес): 117997, г.Москва, ул. Вавилова, д.19, тел. 8 800 555-55-50, e-mail: sberbank@sberbank.ru. Срок депонирования – 10.10.2024 года.

### 3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. ЗАСТРОЙЩИК обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и/или с привлечением других лиц осуществить строительство и ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости с инженерными сетями, коммуникациями, объектами инфраструктуры и благоустройством прилегающей территории на земельном участке и в предусмотренный Договором срок после получения в установленном законодательством Российской Федерации порядке Разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию передать для оформления в \_\_\_\_\_ собственность гр. РФ \_\_\_\_\_ соответствующий Объект долевого строительства, а УЧАСТНИКИ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязуются уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости.

3.2. Объект долевого строительства располагается в ОБЪЕКТЕ НЕДВИЖИМОСТИ, указанном в п.1.1. Договора, и имеет следующие характеристики:

Назначение объекта долевого строительства (жилое/нежилое):	жилое
Этаж:	___ этаж
Строительный номер объекта долевого строительства:	_____
Проектная площадь без учета лоджии/балкона (кв.м.):	_____
Проектная площадь лоджии/балкона (кв.м.):	_____
Общая проектная площадь, с учётом лоджии/балкона, с учётом коэффициента 0,5/0,3 (кв.м.):	_____
Строительные оси:	_____
Кол-во комнат:	_____
<b>Площади комнат (частей) объекта долевого строительства:</b>	_____
<b>Площади помещений вспомогательного использования (кухня, санузел, ванная, кладовая)</b>	_____
Площадь лоджии/балкона с коэффициентом 0,5/0,3 (кв.м.):	_____

По соглашению сторон Объект долевого строительства передается с отделочными работами в соответствии с приложением №2 к настоящему договору. По соглашению Сторон Объект долевого строительства, указанный выше и подлежащий передаче УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, может быть заменен на другой.

3.3. Указанный адрес Объекта недвижимости является строительным адресом. По окончании строительства Объекту недвижимости будет присвоен почтовый адрес.

Характеристики Объекта недвижимости являются проектными. Фактическая площадь и фактический номер Объекта долевого строительства определяются на основании данных технической инвентаризации, полученных после обмеров завершеного строительством Объекта недвижимости, что отражается в Акте приема-передачи Объекта долевого строительства УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. Расхождение (не более пяти процентов) между проектной площадью и фактической площадью Объекта долевого строительства не является основанием для изменения Цены Договора, указанной в п.4.1. настоящего Договора, а также для расторжения настоящего договора (пп.2 части 1.1. 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").

3.4. План, отображающий местоположение Объекта долевого строительства на плане Объекта недвижимости, а также расположение по отношению друг к другу частей объекта долевого строительства указан в Приложении № 1.

3.5. Право собственности УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на Объект долевого строительства подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном законом, и возникает с момента государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

3.6. Право на оформление в собственность Объекта долевого строительства, возникает у УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА при условии надлежащего выполнения УЧАСТНИКАМИ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА своих обязательств по настоящему Договору и подписания Сторонами акта приема-передачи объекта долевого строительства

3.7. Государственная регистрация права собственности на Объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество Объекта недвижимости.

3.8. УЧАСТНИКИ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА не возражают против внесения ЗАСТРОЙЩИКОМ корректирующих изменений в проектную документацию на многоквартирный дом, в том числе относительно размера общего имущества.

3.9. ЗАСТРОЙЩИК гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора права на Объект долевого строительства не обременены, в споре, под запретом, залогом, в судебных разбирательствах не состоят, а также, что ранее в отношении Объекта долевого строительства не совершалось сделок, следствием которых может быть возникновение прав третьих лиц.

#### 4. ЦЕНА ДОГОВОРА

4.1. На момент подписания настоящего договора Цена Договора составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек (НДС не предусмотрен), что соответствует долевого участию в строительстве \_\_\_\_\_ кв.м. проектной площади Объекта долевого строительства.

4.2. Порядок оплаты Цены Договора:

4.2.1 Стоимость Объекта долевого строительства в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек оплачивается за счёт собственных денежных средств УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА путем внесения денежных средств (депонированная сумма) на счет эскроу № \_\_\_\_\_ в уполномоченном банке (эскроу-агент) - ПАО Сбербанк в течение 7 (семи) рабочих дней с даты государственной регистрации данного Договора.

4.2.2. Проценты на сумму денежных средств, находящихся на счете эскроу, не начисляются. Вознаграждение уполномоченному банку, являющемуся эскроу-агентом по счету эскроу, не выплачивается.

Если в отношении уполномоченного банка, в котором открыт счет эскроу, наступил страховой случай в соответствии с Федеральным законом от 23.12.2003 N 177-ФЗ "О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации" до ввода в эксплуатацию Объекта недвижимости и государственной регистрации права собственности в отношении объекта (объектов) долевого строительства, входящего в состав Объекта недвижимости, Застройщик и Участник долевого строительства обязаны заключить договор счета эскроу с другим уполномоченным банком.

4.2.3. Цена Договора может быть изменена по соглашению сторон в случае увеличения стоимости строительства, а также изменения конъюнктуры действующих рыночных цен. ЗАСТРОЙЩИК обязан направить УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА дополнительное соглашение об увеличении Цены Договора. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязан подписать данное дополнительное соглашение в течение 10 (десяти) дней с момента его получения. В случае отказа УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от подписания данного дополнительного соглашения ЗАСТРОЙЩИК вправе требовать расторжения настоящего договора.

Действие настоящего пункта не распространяется на случай внесения УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА всей суммы договора в момент его заключения; на часть денежной суммы, внесенной УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА в момент заключения настоящего договора; на часть денежной суммы, внесенной УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА до получения уведомления об увеличении стоимости.

4.3. В Цену Договора не включены расходы УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, связанные с регистрацией настоящего Договора, дополнительных соглашений к настоящему Договору, услуги по подготовке и передаче на государственную регистрацию документов, необходимых для государственной регистрации права собственности УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на Объект долевого строительства.

#### 5. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

5.1 Срок завершения строительства Объекта недвижимости - 10.04.2024 г.

Передача УЧАСТНИКАМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА Объекта долевого строительства и принятие его УЧАСТНИКАМИ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА осуществляется по подписываемому сторонами акту приема-передачи в течение 6 (шести) месяцев с момента получения разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию, но не позднее 10.10.2024. В случае, если строительство Объекта недвижимости будет завершено ранее предусмотренного Договором срока, ЗАСТРОЙЩИК имеет право начать передачу Объекта долевого строительства после надлежащего уведомления УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

5.2 В случае, если строительство Объекта не может быть завершено в предусмотренный настоящим Договором срок, ЗАСТРОЙЩИК не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить УЧАСТНИКАМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА соответствующую информацию и предложение об изменении настоящего Договора.

5.3 Объект долевого строительства передается УЧАСТНИКАМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА при условии полного и надлежащего исполнения им обязательств по оплате цены Договора, установленных разделом 4 настоящего Договора.

5.4 С момента подписания акта приема - передачи риск случайной гибели Объекта признается перешедшим к УЧАСТНИКАМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

5.5. При уклонении УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от подписания акта приема-передачи или при отказе

УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от его подписания, при условии полного и надлежащего исполнения ЗАСТРОЙЩИКОМ своих обязательств, ЗАСТРОЙЩИК по истечении 2 (двух) месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи Объекта долевого строительства УЧАСТНИКАМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, в порядке, установленном законом, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к УЧАСТНИКАМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА со дня составления вышеуказанного одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.

#### 6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

6.1. Застройщик обязан передать УЧАСТНИКАМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

6.2. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Объекта долевого строительства, соответствия его проекту, строительным нормам и правилам, является Разрешение на ввод объекта недвижимости в эксплуатацию, выданное в установленном порядке.



6.3. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет со дня подписания акта приема-передачи на Объект долевого строительства. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года со дня подписания первого акта приема-передачи.

ЗАСТРОЙЩИК не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, если они произошли вследствие нормального износа такого Объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самими УЧАСТНИКАМИ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА или привлеченными им третьими лицами.

Гарантийный срок материалов, оборудования и комплектующих предметов Объекта долевого строительства соответствует гарантийному сроку, установленному их изготовителями. Гарантийный срок на отделочные работы, производимые в Объекте долевого строительства, составляет 3 (Три) месяца со дня подписания акта приема-передачи на Объект долевого строительства.

6.4. УЧАСТНИКИ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА вправе предъявить Застройщику претензии по качеству Объекта долевого строительства, связанные с недостатками (дефектами), в том числе со скрытыми, при условии, если такие недостатки выявлены в течение гарантийного срока. В случае, если объект долевого строительства построен (создан) застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками (дефектами), которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, УЧАСТНИКИ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, вправе потребовать от застройщика: безвозмездного устранения недостатков; соразмерного уменьшения цены договора; возмещения своих расходов на устранение недостатков. В случае предъявления требований безвозмездного устранения недостатков УЧАСТНИКИ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента поступления претензии предоставляют Застройщику доступ в объект долевого участия. Застройщик организует проверку указанных в претензии обстоятельств (наличия и происхождения недостатка (дефекта), и, совместно с УЧАСТНИКАМИ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА составляет по результатам такого осмотра акт. ЗАСТРОЙЩИК обязан устранить выявленные строительные недостатки (дефекты) в срок 45 (сорок пять) дней с момента составления акта по результатам проверки обстоятельств, указанных в претензии, при условии предоставления УЧАСТНИКАМИ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА доступа.

#### **7. ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА**

7.1. По окончании строительства и получения Разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию передать Объект долевого строительства УЧАСТНИКАМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА в срок, предусмотренный п. 5.1 настоящего Договора по акту приема-передачи при условии выполнения УЧАСТНИКАМИ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА своих обязательств по настоящему Договору в полном объеме.

7.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее, чем после получения в установленном порядке Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости.

7.3. ЗАСТРОЙЩИК не менее чем за 1 (Один) месяц до наступления срока передачи Объекта долевого строительства обязан направить УЧАСТНИКАМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА сообщение о завершении строительства (создания) Объекта недвижимости и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, предусмотренных п. 5.5 настоящего Договора. Сообщение направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному УЧАСТНИКАМИ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА почтовому адресу, или вручается УЧАСТНИКАМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА лично под расписку.

7.4. В случае изменений в проектной документации на строительство Объекта долевого строительства информировать УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА о соответствующих изменениях в сроки и в порядке, предусмотренные действующим законодательством.

#### **8. ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

8.1. Уплатить Цену Договора в сроки и в порядке, установленными настоящим Договором.

8.2. В случаях, предусмотренных настоящим Договором, подписать необходимые дополнительные соглашения к настоящему Договору.

8.3. Принять Объект долевого строительства по акту приема-передачи в порядке, установленном настоящим Договором.

8.4. УЧАСТНИКИ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА до подписания акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства вправе потребовать от ЗАСТРОЙЩИКА составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства требованиям, указанным в п. 6.1 настоящего Договора и отказаться от подписания акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства до исполнения ЗАСТРОЙЩИКОМ установленных настоящим Договором обязанностей. При возникновении спора по поводу недостатков Объекта долевого строительства по требованию одной из Сторон может быть назначена независимая экспертиза. Расходы по оплате экспертизы несет Сторона, по требованию которой проводится экспертиза. По результатам экспертизы и разрешения спора затраты по ее проведению относятся на виновную Сторону.

8.5. УЧАСТНИКИ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА вправе производить перепланировку и техническое переоборудование Объекта долевого строительства в установленном законодательством РФ порядке только после государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

8.6. УЧАСТНИКИ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА принимают на себя обязательство оплатить коммунальные, эксплуатационные и иные услуги, связанные с содержанием Объекта долевого строительства и общего

имущества Объекта недвижимости, пропорционально доле УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, с момента подписания УЧАСТНИКАМИ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА акта приема-передачи.

8.7. УЧАСТНИКИ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА извещены и согласны, что после ввода в эксплуатацию Объект недвижимости эксплуатируется организацией, осуществляющей функции управления жилым фондом, определяемой при вводе Объекта недвижимости в эксплуатацию в соответствии с законодательством РФ. Договор о передаче прав по управлению Объекта недвижимости между вышеуказанной организацией и ЗАСТРОЙЩИКОМ подписывается в момент сдачи Объекта недвижимости в эксплуатацию. Тарифы за коммунальные, эксплуатационные и иные услуги на содержание, обслуживание, ремонт и управление общим имуществом Объекта недвижимости и квартиры начисляются в соответствии с действующими ставками оплаты услуг, утвержденными органами местного самоуправления, и/или калькуляцией затрат организации, осуществляющей функции управления жилым фондом. В течение времени, установленном законодательством РФ, УЧАСТНИКИ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязаны принять решение о способе управления Объектом недвижимости.

8.8. Уклонение УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от заключения с эксплуатирующей организацией договоров на эксплуатацию многоквартирного дома и предоставление жилищно-коммунальных услуг не освобождает УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от обязанности по возмещению расходов по оплате всех фактически произведенных эксплуатирующей организацией затрат, связанных с эксплуатацией жилого дома соразмерно площади Объекта долевого участия и соответствующей доли общего имущества в жилом доме с момента подписания акта приема-передачи.

8.9. УЧАСТНИКИ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА принимают на себя обязательство осуществить все действия, необходимые для государственной регистрации Договора участия в долевом строительстве и права собственности УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на Объект долевого строительства. УЧАСТНИКИ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязаны самостоятельно нести расходы, связанные с регистрацией права собственности на Объект долевого строительства, в том числе, но не ограничиваясь:

- расходы по изготовлению технического и кадастрового паспорта Объекта долевого строительства, на основании выставленных УЧАСТНИКАМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ЗАСТРОЙЩИКОМ счетов;
- расходы по оплате государственной пошлины за регистрацию права собственности УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на Объект долевого строительства в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

8.10. В случае расторжения настоящего Договора по вине (инициативе) УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по основаниям, не предусмотренным ФЗ № 214-ФЗ, последний обязуется возратить ЗАСТРОЙЩИКУ сумму государственной пошлины за регистрацию настоящего Договора в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Возврат данных денежных средств производится УЧАСТНИКАМИ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА до подписания Соглашения о расторжении настоящего Договора.

## **9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**

9.1. Уступка УЧАСТНИКАМИ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА прав требований по настоящему Договору допускается только после уплаты им Цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации. Такая уступка возможна не ранее государственной регистрации настоящего Договора и до подписания акта приема-передачи.

9.2. УЧАСТНИКИ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА подтверждают и гарантируют, что на момент подписания настоящего Договора они не лишены и не ограничены в дееспособности; не состоят на учете в наркологическом или психоневрологическом диспансерах, не состоят под опекой, попечительством, патронажем, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие их совершить сделку на крайне невыгодных для себя условиях; находятся в здравом уме и твердой памяти, действуют добровольно, понимают содержание Договора, права и обязанности, вытекающие из него, а также последствия нарушения его условий.

## **10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

10.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору в порядке, предусмотренном ФЗ № 214-ФЗ от 30.12.2004г.

10.2. В части, не оговоренной в настоящем разделе, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

10.3. В случае нарушения УЧАСТНИКАМИ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА срока исполнения обязательства, предусмотренного п.4.2. настоящего Договора, ЗАСТРОЙЩИК вправе потребовать от УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА уплаты неустойки в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

## **11. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ (ФОРС-МАЖОР)**

11.1. Стороны будут освобождены от ответственности за полное или частичное невыполнение ими своих обязательств, если

неисполнение явилось следствием форс-мажорных обстоятельств.

11.2. К форс-мажорным обстоятельствам относятся события, на которые Стороны не могут оказать влияние и за возникновение которых они не несут ответственность. В рамках настоящего Договора такими обстоятельствами Стороны считают: стихийные бедствия (как природного, так и техногенного характера); военные действия; террористические акты; решения и действия органов государственной власти и управления; иные обстоятельства, независимые от воли Сторон, непосредственно повлиявшие на исполнение обязательств по настоящему Договору.

11.3. Под форс-мажорными понимаются также следующие обстоятельства:

- указ, распоряжение или письменная директива любого государственного органа, под юрисдикцией которого находится любая из Сторон настоящего Договора, которые препятствуют выполнению Сторонами настоящего Договора; - любые аналогичные события, выходящие за рамки разумного контроля Сторон или Стороны.

11.4. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств, обязана уведомить другую Сторону об их наступлении и прекращении в письменной форме (любыми средствами связи).

11.5. С момента наступления форс-мажорных обстоятельств, сроки обязательств по настоящему Договору отодвигаются на время действия таких обстоятельств.

11.6. Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более 6 (шести) месяцев, Застройщик вправе отказаться от продолжения Договора без уплаты штрафов и/или неустоек, приняв все возможные меры по проведению взаимных расчетов и уменьшению ущерба, понесенного другой Стороной.

## **12. РАСТОРЖЕНИЕ И ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА**

12.1. Расторжение или изменение настоящего Договора должно быть оформлено Сторонами в письменном виде, путем подписания ими Соглашения о расторжении Договора или Дополнительного соглашения, за исключением случаев, указанных в п. 12.2. настоящего Договора.

12.2. Односторонний отказ Сторон от исполнения настоящего Договора возможен в случае и в порядке, предусмотренном ФЗ № 214-ФЗ от 30.12.2004 г.

12.3. В случае расторжения настоящего Договора по вине (инициативе) УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по основаниям, не предусмотренным Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и настоящим Договором, уплаченные УЧАСТНИКАМИ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА денежные средства по настоящему Договору подлежат возврату, за исключением издержек, понесенных ЗАСТРОЙЩИКОМ.

12.4. ЗАСТРОЙЩИК имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения обязательств по настоящему Договору и расторгнуть договор в следующих случаях:

- если оплата производится путем единовременного внесения всей суммы, указанной в пункте 4.1 настоящего Договора — в случае просрочки оплаты на срок более чем 2 (два) месяца со дня, следующего за датой, когда должен был быть произведен платеж;

- если оплата цены договора должна производиться УЧАСТНИКАМИ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА путем внесения платежей в предусмотренный договором период - в случае систематического нарушения УЧАСТНИКАМИ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА сроков внесения платежей, то есть, нарушения срока внесения платежа более чем 3 (три) раза в течение двенадцати месяцев или просрочки им внесения платежа в течение более чем 2 (два) месяца;

12.5. Расходы, связанные с расторжением настоящего Договора, указанных в пункте 12.4. настоящего Договора случаях, либо виных случаях, подразумевающих вину УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, предусмотренных законодательством РФ, возлагаются на УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

12.6. Настоящий Договор может быть расторгнут УЧАСТНИКАМИ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА в одностороннем порядке в случаях:

- неисполнения ЗАСТРОЙЩИКОМ обязательства по передаче Объекта долевого строительства в установленный настоящим Договором срок, превышающий установленный настоящим Договором срок передачи Объекта долевого строительства на два месяца;

- в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

## **13. СООБЩЕНИЯ И УВЕДОМЛЕНИЯ**

13.1. Сообщения и уведомления, осуществляемые в порядке, предусмотренном ФЗ № 214-ФЗ:

13.1.1. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора, уведомление направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении;

13.1.2. Уведомление о завершении строительства Объекта недвижимости и о готовности Объекта недвижимости к передаче направляется ЗАСТРОЙЩИКОМ УЧАСТНИКАМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА не менее чем за 1 (Один) месяц до наступления установленного срока передачи по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному УЧАСТНИКАМИ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА почтовому адресу или вручается УЧАСТНИКАМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА лично под расписку.

13.2. Стороны обязаны письменно информировать друг друга об изменении своего места нахождения, банковских реквизитов, а также обо всех других произошедших изменениях, имеющих существенное значение для полного и своевременного исполнения обязательств по настоящему Договору.

13.3. Стороны будут направлять уведомления друг другу по согласованным адресам. УЧАСТНИКИ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА направляют уведомления ЗАСТРОЙЩИКУ по адресу для направления корреспонденции.

13.4. Уведомление со стороны ЗАСТРОЙЩИКА, за исключением уведомлений, направляемых согласно п. 13.1.1 – 13.1.2 настоящего Договора, считается надлежащим в случае его публикации в средствах массовой информации и (или) размещения в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования, в том числе на сайте в сети Интернет по адресу <http://www.newlife-nn.ru/>.

## **14. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ**

14.1. Стороны будут разрешать все возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров.

14.2. В случае не достижения согласия по спорным вопросам в ходе переговоров спор подлежит рассмотрению в судебном порядке в суде в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

## 15. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

15.1. Обязательства ЗАСТРОЙЩИКА считаются исполненными с момента подписания Сторонами акта приема-передачи.

15.2. Обязательства УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим Договором и подписания акта приема-передачи.

15.3. Настоящий Договор, дополнительные соглашения к Договору подлежат государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и считаются заключенными с момента регистрации.

15.4. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

15.5. Настоящий Договор составлен в электронной форме и подлежит подписанию усиленными квалифицированными электронными подписями Сторон.

15.6. Приложения к настоящему Договору, являющиеся его неотъемлемой частью: - Приложение № 1 – поэтажный план/План.

- Приложение № 2 – Перечень отделочных работ, выполняемых в Объекте долевого строительства.

## 16. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

<b>ЗАСТРОЙЩИК:</b>  ООО СЗ «Новая Жизнь-Ройка» Юридический адрес: Нижегородская обл., г. о. город Нижний Новгород, г. Нижний Новгород, пл. Свободы, д. 7, пом. п29 ИНН 5262387570 КПП 526001001 ОГРН 1225200029779 Р\с 40702810969000021939 УЛЬЯНОВСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8588 ПАО СБЕРБАНК к\с 30101810000000000602 БИК 047308602 тел/факс:8 (831) 265-38-18 e-mail: <a href="mailto:nn@newlife-ul.ru">nn@newlife-ul.ru</a>  От лица ЗАСТРОЙЩИКА _____/_____ М.П.	<b>УЧАСТНИКИ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:</b>  Гражданин РФ _____, _____ года рождения (паспорт гражданина РФ серия __ номер _____, выдан _____, код подразделения _____), зарегистрированный(ая) по адресу: _____.  Тел: _____  _____/_____/_____
---	---

ВАРИАНТ 1 Приложения № 1 (для 1 этажа)

Приложение № 1 к договору участия  
в долевом строительстве  
малозэтажного многоквартирного жилого дома  
№ Р-4-\_\_\_\_  
От \_\_\_\_\_

План 1 этажа

<p><b>ЗАСТРОЙЩИК:</b></p> <p>ООО СЗ «Новая Жизнь-Ройка» Юридический адрес: Нижегородская обл., г. о. город Нижний Новгород, г. Нижний Новгород, пл. Свободы, д. 7, пом. п29 ИНН 5262387570 КПП 526001001 ОГРН 1225200029779 Р/с 40702810969000021939 УЛЬЯНОВСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8588 ПАО СБЕРБАНК к/с 30101810000000000602 БИК 047308602 тел/факс: 8 (831) 265-38-18 e-mail: <a href="mailto:nn@newlife-ul.ru">nn@newlife-ul.ru</a></p> <p>От лица ЗАСТРОЙЩИКА _____/_____ М.П.</p>	<p><b>УЧАСТНИКИ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:</b></p> <p>Гражданин РФ _____, _____ года рождения (паспорт гражданина РФ серия __ номер _____, выдан _____, код подразделения _____), зарегистрированный(ая) по адресу: _____.</p> <p>Тел: _____</p> <p>_____/_____/_____</p>
---	--



ВАРИАНТ 2 Приложения № 1 (для 2,3,4 этажа)

Приложение № 1 к договору участия  
в долевом строительстве  
малоэтажного многоквартирного жилого дома  
№ Р-4-\_\_\_ от «\_\_»

План этажа

<p><b>ЗАСТРОЙЩИК:</b></p> <p>ООО СЗ «Новая Жизнь-Ройка» Юридический адрес: Нижегородская обл., г. о. город Нижний Новгород, г. Нижний Новгород, пл. Свободы, д. 7, пом. п29 ИНН 5262387570 КПП 526001001 ОГРН 1225200029779 Р\с 40702810969000021939 УЛЬЯНОВСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8588 ПАО СБЕРБАНК к\с 30101810000000000602 БИК 047308602 тел/факс:8 (831) 265-38-18 e-mail: <a href="mailto:nn@newlife-ul.ru">nn@newlife-ul.ru</a></p> <p>От лица ЗАСТРОЙЩИКА _____/_____/_____ М.П.</p>	<p><b>УЧАСТНИКИ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:</b></p> <p>Гражданин РФ _____, _____ года рождения (паспорт гражданина РФ серия __ номер _____, выдан _____, код подразделения _____), зарегистрированный(ая) по адресу: _____.</p> <p>Тел: _____</p> <p>_____/_____/_____</p>
--	--

**Перечень отделочных работ, выполняемых в Объекте долевого строительства.**

Отделка Объекта долевого строительства включает в себя следующее:

- 1)Полы: коридор, кухня, жилые комнаты — устройство покрытия из ламината. В прихожей, ванных и санузлах - устройство покрытия из керамической плитки (производство РФ). На лоджии/балконе — без отделки.
- 2)Стены: прихожая, коридор, кухня, жилые комнаты — простая штукатурка (согласно требованиям к оштукатуренным основаниям согласно СП 71.13330.2017г.), обои бумажные. В ванных и санузлах — керамическая плитка. На лоджии/балконе - без отделки.
- 3)Потолки: прихожая, коридор, кухня, жилые комнаты, ванная, санузел, – натяжные потолки, лоджия/балкон — без отделки.
- 4)Устройство пластиковых плинтусов.
- 5)Установка оконных конструкций ПВХ с оконными откосами и подоконниками. На лоджиях/балконах установка конструкции ПВХ не производится.
- 6)Установка входной двери в квартиру (металлической с одним замком)
- 7)Установка межкомнатных дверей (МДФ).
- 8) Монтаж газового оборудования и газового котла.
- 9) Монтаж системы отопления с установкой приборов отопления (за исключением лоджий/балкона).
- 10) Выполнение стояков систем холодного водоснабжения. Установка канализационных стояков, сантехнического оборудования: в ванных и санузлах — стальная ванна, раковина (без тумбочки), 1 смеситель общий на ванну и раковину, унитаз с бачком.
- 11) Установка приборов учёта расхода холодной воды и газа.
- 12) Установка розеток (16Ам), выключателей (за исключением лоджий/балкона).
- 13) Устройство вывода для газовой плиты.
- 14) Устройство электрической разводки (с установкой этажного электрощита и прибора учета на объект долевого участия).
- 15) Устройство системы естественной вентиляции.

Вышеуказанные отделочные работы включаются в размер денежных средств, подлежащих уплате УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, согласно п.4.1 Договора.

ЗАСТРОЙЩИК по Объекту долевого строительства не выполняет следующие виды работ, в том числе не осуществляет:

- 1) установку электрозвонков;
- 2) внутриквартирной разводки телеантенн, телефонных линий, радиосетей, домофонной сети, сети Интернет;
- 3) установку вентиляционных решеток на системах естественной вентиляции;
- 4) устройство встроенной мебели и антресолей.

Определение объема работ по доведению Объекта строительства до полной готовности производится УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА самостоятельно и за свой счет.

<p><b>ЗАСТРОЙЩИК:</b></p> <p>ООО СЗ «Новая Жизнь-Ройка» Юридический адрес: Нижегородская обл., г. о. город Нижний Новгород, г. Нижний Новгород, пл. Свободы, д. 7, пом. п29 ИНН 5262387570 КПП 526001001 ОГРН 1225200029779 Р\с 40702810969000021939 УЛЬЯНОВСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8588 ПАО СБЕРБАНК к\с 30101810000000000602 БИК 047308602 тел/факс:8 (831) 265-38-18 e-mail: <a href="mailto:nn@newlife-ul.ru">nn@newlife-ul.ru</a></p> <p>От лица ЗАСТРОЙЩИКА _____/_____ М.П.</p>	<p><b>УЧАСТНИКИ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:</b></p> <p>Гражданин РФ _____, _____ года рождения (паспорт гражданина РФ серия __ номер _____, выдан _____, код подразделения _____), зарегистрированный(ая) по адресу: _____.</p> <p>Тел: _____</p> <p>_____/_____/_____</p>
--	--