

ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ № [●]

г. Нижний Новгород

«___» _____ 2018 года

Общество с ограниченной ответственностью «Строительная компания «Реконструкция Инвест», именуемое в дальнейшем «**ЗАСТРОЙЩИК**», в лице Директора Мальцева Алексея Сергеевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и _____, именуемый в дальнейшем «**УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**», действующий от своего имени и в своих интересах, с другой стороны, вместе именуемые «**Стороны**», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ТОЛКОВАНИЯ

Для целей настоящего Договора применяются следующие термины:

- 1.1. **Объект недвижимости** – «Два 8-этажных многоквартирных жилых дома (№№ 1,2 по генплану), административное здание со встроенной ТП (№ 4 по генплану) и подземная автостоянка (I очередь строительства)», состоящий из:
- дома № 1 по генплану: количество этажей - 8 (из них 8 надземных и 0 подземных), общая площадь здания – 4 839,16 м², материал наружных стен: с заполнением из газосиликатных блоков толщиной 200 мм с утеплением минераловатным утеплителем 140 мм с облицовкой из фибробетонных панелей. Конструктивная система здания – монолитная железобетонная каркасная с несущими колоннами, перекрытиями и диафрагмами (стены лестнично-лифтового узла), класс энергоэффективности – В («высокий»), сейсмостойкость – менее 6 баллов;
 - дома № 2 по генплану: количество этажей - 8 (из них 8 надземных и 0 подземных), общая площадь здания – 2 925,95 м², материал наружных стен: с заполнением из газосиликатных блоков толщиной 200 мм с утеплением минераловатным утеплителем 140 мм с облицовкой из фибробетонных панелей. Конструктивная система здания – монолитная железобетонная каркасная с несущими колоннами, перекрытиями и диафрагмами (стены лестнично-лифтового узла), класс энергоэффективности – В («высокий»), сейсмостойкость – менее 6 баллов,
- строящиеся с привлечением денежных средств **УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**, расположенные на земельном участке по адресу: Нижегородская область, город Нижний Новгород, Нижегородский район, в границах улицы Ильинская, переулка Плотничный, улиц Добролюбова, архитектора Харитонов А.Е., Малая Покровская.
- 1.2. **Объект долевого строительства** – жилое помещение, подлежащее передаче **УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости и входящее в состав указанного Объекта недвижимости, а также доля в общем имуществе Объекта недвижимости, состоящая из помещений, предназначенных для обслуживания более одного помещения в указанном Объекте недвижимости.
- 1.3. **Проектная общая площадь** Объекта долевого строительства – площадь по проекту в соответствии с ч. 5. ст. 15 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 188-ФЗ без учета обмеров, произведенных кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.
- 1.4. **Проектная общая приведенная площадь** Объекта долевого строительства - площадь по проекту, рассчитанная в соответствии с Приказом Минстроя России от 25.11.2016 г. № 854/пр, состоящая из суммы Проектной общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти, без учета обмеров, произведенных кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

- 1.5. **Общая площадь** Объекта долевого строительства - площадь в соответствии с ч. 5. ст. 15 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 188-ФЗ в соответствии с данными экспликации технического плана здания (Объекта недвижимости), изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.
- 1.6. **Общая приведенная площадь** Объекта долевого строительства – площадь, рассчитанная в соответствии с Приказом Минстроя России от 25.11.2016 г. № 854/пр, состоящая из суммы общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти в соответствии с данными экспликации технического плана здания (Объекта недвижимости), изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

2. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ 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. Правовым основанием для заключения настоящего Договора являются:
- Свидетельство о государственной регистрации права собственности на земельный участок 52 01 085204 от 30.04.2015 г., выданное Управлением государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области;
 - Разрешение на строительство № 52-RU 52303000-27/1935р-2015 от 14.07.2015 г., выданное Администрацией г. Нижнего Новгорода;
 - Заключение о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным ФЗ № 214-ФЗ № 519-04/02-02/25 от 21.08.2018 г., выданное Инспекцией государственного строительного надзора;
 - Проектная декларация, размещенная в сети Интернет на сайте ЗАСТРОЙЩИКА <https://www.plotnichny.ru/>.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 3.1. ЗАСТРОЙЩИК обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами или с привлечением других лиц построить (создать) Объект недвижимости и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости передать соответствующий Объект долевого строительства УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, а УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором Цену и при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости принять Объект долевого строительства.
- 3.2. **Объект долевого строительства** – жилое помещение, расположенное в доме номер [●], условный номер: [●], назначение: **квартира**, этаж расположения: [●], проектная общая площадь: [●] кв.м, проектная общая приведенная площадь: [●] кв.м, количество комнат: [●]:
- проектная площадь комнат: [●] кв.м:
- условный номер комнаты: [●], проектной площадью: [●] кв.м, условный номер комнаты: [●], проектной площадью: [●] кв.м;
- проектная площадь помещений вспомогательного назначения: [●] кв.м в количестве [●] шт.;
- наименование помещения: кухня, проектной площадью: [●] кв.м, наименование помещения: санузел, проектной площадью: [●] кв.м, наименование помещения: санузел, проектной площадью: [●] кв.м, наименование помещения: холл, проектной площадью: [●] кв.м,
- расположенный в Объекте недвижимости (далее – «Объект долевого строительства»). В Объекте долевого строительства не производятся отделочные работы, строительная готовность Объекта долевого строительства указана в Приложении № 2 к настоящему

Договору. Стороны согласовали, что в рабочую документацию по сравнению с проектной документацией могут вноситься незначительные изменения, что может повлечь некоторые изменения в решении фасада Объекта недвижимости и/или в решение его отдельных элементов. ЗАСТРОЙЩИК вправе без согласования с УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА заменить строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы или оборудование, при условии, что по завершении строительства Объекта недвижимости в целом и Объекта долевого строительства в частности будут отвечать требованиям проектной документации.

- 3.3. Указанный адрес Объекта недвижимости является строительным адресом. По окончании строительства Объекту недвижимости будет присвоен почтовый адрес. Характеристики Объекта долевого строительства являются проектными. На основании данных кадастрового инженера, полученных после обмеров завершеного строительством Объекта недвижимости, Объекту долевого строительства присваивается фактический номер.
- 3.4. Право собственности УЧАСТНИКА 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.
- 3.5. Право на оформление в собственность Объекта долевого строительства, возникает у УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА при условии надлежащего выполнения УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА своих обязательств по настоящему Договору и подписания Сторонами Передаточного акта.
- 3.6. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА уведомлен, что на момент заключения настоящего Договора земельный участок, предоставленный ЗАСТРОЙЩИКУ для строительства Объекта недвижимости, а также имущественные права на Объект недвижимости в целом и Объект долевого строительства в частности находятся в залоге у ПАО Сбербанк в обеспечение исполнения обязательств ЗАСТРОЙЩИКА по Договору № НКЛ-4325 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 24.08.2018 г. (далее – «Кредитный договор»). На момент заключения настоящего Договора в отношении Объекта долевого строительства отсутствуют иные обременения, кроме указанных в настоящем пункте. При этом от ПАО Сбербанк в соответствии с п. 2. ч. 6. ст. 13 ФЗ № 214-ФЗ получено согласие на удовлетворение своих требований за счет заложенного имущества в соответствии с ч. 2 ст. 15 ФЗ № 214-ФЗ, а также согласие на прекращение права залога на Объект долевого строительства в случае, предусмотренном ч. 8 ст. 13 ФЗ № 214-ФЗ. Настоящий Договор заключается с письменного согласия ПАО Сбербанк.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА

- 4.1. На момент подписания настоящего договора Цена Договора определяется как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг ЗАСТРОЙЩИКА и составляет [●] ([●]) рублей [●] копеек, что соответствует долевному участию в строительстве [●] кв.м Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства из расчета [●] ([●]) рублей [●] копеек за один квадратный метр Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства.
- 4.2. В Цену Договора включены затраты на строительство (создание) Объекта недвижимости, связанные с созданием Объекта недвижимости и отнесенные ФЗ № 214-ФЗ к целевому использованию денежных средств, уплачиваемых УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.
- 4.3. Цена Договора, указанная в п. 4.1. настоящего Договора, оплачивается УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА в следующем порядке:
- 4.3.1. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА вносит сумму денежных средств в счет оплаты Цены Договора в размере [●] ([●]) рублей [●] копеек, в безналичном порядке, на

специальный счет ЗАСТРОЙЩИКА № 40702810042000033045, открытый в ПАО Сбербанк, в нижеследующем порядке: [●].

- 4.4. В соответствии с условиями Кредитного договора ЗАСТРОЙЩИК обязан направлять в течение 3 (Трех) рабочих дней денежные средства, поступившие от УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по настоящему Договору, в счет досрочного погашения задолженности по Кредитному договору в размере не менее суммы денежных средств, получаемых в течение всего периода рассрочки до момента погашения суммы в размере не менее залоговой стоимости Объекта долевого строительства. После погашения задолженности ЗАСТРОЙЩИКОМ перед ПАО Сбербанк в соответствии с настоящим пунктом, имущественные права на Объект долевого строительства выводятся из залога ПАО Сбербанк путем подписания дополнительного соглашения к договору залога имущественных прав, заключенному между ЗАСТРОЙЩИКОМ (залогодатель) и ПАО Сбербанк (залогодержатель).
- 4.5. Стороны пришли к соглашению о том, что Цена Договора подлежит изменению в случае изменения Общей приведенной площади Объекта долевого строительства по отношению к Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства более чем на 3 (Три) процента.
В случае изменения Общей приведенной площади Объекта долевого строительства по отношению к Проектной общей приведенной площади более чем на 3 (Три) процента Стороны производят расчет стоимости разницы площадей. Расчет осуществляется по цене за один квадратный метр, установленной в п. 4.1 настоящего Договора. Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства устанавливается в соответствии с данными экспликации технического плана здания (Объекта недвижимости) изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.
- 4.6. Если Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства в соответствии с обмерами кадастрового инженера будет больше Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства более чем на 3 (Три) процента, то УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА доплачивает возникшую разницу в течение 10 (Десяти) банковских дней после надлежащего уведомления его ЗАСТРОЙЩИКОМ.
- 4.7. Если Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства в соответствии с обмерами кадастрового инженера будет меньше Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства более чем на 3 (Три) процента, то УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА возвращается разница в течение 10 (Десяти) банковских дней после предоставления УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА реквизитов счета в банке, на который должны быть возвращены денежные средства.
- 4.8. Оплата Цены Договора осуществляется УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА путем безналичного перечисления денежных средств на специальный счет ЗАСТРОЙЩИКА.
- 4.9. Обязательства УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по оплате Цены Договора считаются исполненными полностью с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим Договором.
- 4.10. В случае, если фактические затраты по строительству Объекта недвижимости в перерасчете на долю, получаемую УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по окончании строительства, окажутся меньше Цены Договора, оплаченной УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по настоящему Договору, с учетом ее изменения в соответствии с п. 4.4 - 4.6 настоящего Договора, полученная разница возврату УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА не подлежит, а является стоимостью услуг ЗАСТРОЙЩИКА.

5. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

- 5.1. Передача УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА Объекта долевого строительства и принятие его УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

осуществляется по подписываемому сторонами Передаточному акту по окончании строительства Объекта недвижимости в указанный в настоящем пункте период:

- начало периода – 30.06.2019 г.

- окончание периода - не позднее 31.12.2019 г.

- 5.2. В случае если строительство Объекта недвижимости будет завершено ранее предусмотренного настоящим Договором срока, ЗАСТРОЙЩИК имеет право начать передачу Объекта долевого строительства после надлежащего уведомления УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.
- 5.3. Объект долевого строительства передается УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА при условии полного и надлежащего исполнения им обязательств по оплате Цены Договора, установленных разделом 4 настоящего Договора.
- 5.4. В срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА уведомления о завершении строительства Объекта недвижимости УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязан выполнить все свои обязательства, установленные разделом 4 настоящего Договора, и принять Объект долевого строительства.
- 5.5. С момента подписания Передаточного акта риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.
- 5.6. При уклонении УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от подписания Передаточного акта или при отказе УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от его подписания, при условии полного и надлежащего исполнения ЗАСТРОЙЩИКОМ своих обязательств, ЗАСТРОЙЩИК в порядке, установленном законом, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА со дня составления вышеуказанного одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.
- 5.7. В случае уклонения УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от принятия Объекта долевого строительства, УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязан уплатить ЗАСТРОЙЩИКУ неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от Цены Договора за каждый день просрочки принятия Объекта долевого строительства, а кроме того УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязан возместить затраты ЗАСТРОЙЩИКА на содержание общего имущества Объекта недвижимости и Объекта долевого строительства пропорционально доле Участника долевого строительства, за период с момента получения уведомления о завершении строительства Объекта недвижимости до момента подписания Передаточного Акта, либо составления ЗАСТРОЙЩИКОМ одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.
- 5.8. В случае выявления недостатков Объекта долевого строительства Стороны, составляют Акт и указывают в нем срок устранения выявленных недостатков, не превышающий 45 (Сорок пять) календарных дней. В случае нарушения срока устранения недостатков (дефектов) Объекта долевого строительства, установленного настоящим пунктом, ЗАСТРОЙЩИК уплачивает УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, за каждый день просрочки неустойку, размер неустойки (пени) рассчитывается как процент, установленный п. 1 ст. 23 Закона Российской Федерации от 07.02.1992 г. № 2300-1 «О защите прав потребителей», от стоимости расходов, необходимых для устранения такого недостатка (дефекта).
- 5.9. Подписание Передаточного акта не может быть поставлено в зависимость от уплаты Сторонами неустойки, предусмотренной настоящим Договором.

6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

- 6.1. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Объекта долевого строительства, соответствия его проекту, строительным-техническим нормам и правилам, является

Разрешение на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию, выданное в установленном порядке.

- 6.2. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет со дня передачи Объекта долевого строительства. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого Передаточного акта. Гарантийный срок на отделочные работы составляет 1 (Один) год и начинается исчисляться с момента подписания Передаточного акта.
- 6.3. С момента передачи ЗАСТРОЙЩИКОМ построенного Объекта недвижимости ТСН (либо иной управляющей организации) ЗАСТРОЙЩИК не несет ответственность перед УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА за качество обслуживания (эксплуатации), в том числе по обеспечению Объекта недвижимости коммунальными услугами; с этого момента оплата услуг по эксплуатации и претензии по качеству оказанных услуг принимаются непосредственно ТСН (либо иной управляющей организацией).

7. ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА

- 7.1. По окончании строительства и получения ЗАСТРОЙЩИКОМ Разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию, передать Объект долевого строительства УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по Передаточному акту при условии выполнения в полном объеме УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА своих обязательств по настоящему Договору.
- 7.2. В случае изменений в проектной документации на строительство Объекта долевого строительства информировать УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА о соответствующих изменениях в порядке и в сроки, предусмотренные действующим законодательством.
- 7.3. Направлять денежные средства, уплаченные УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по настоящему Договору, исключительно по целевому назначению согласно ст. 18 ФЗ № 214-ФЗ.

8. ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

- 8.1. Уплатить Цену Договора в сроки и в порядке, установленном настоящим Договором.
- 8.2. В случаях, предусмотренных настоящим Договором, подписать необходимые дополнительные соглашения к настоящему Договору.
- 8.3. Принять Объект долевого строительства по Передаточному акту в порядке, установленном настоящим Договором.
- 8.4. После передачи Объекта долевого строительства УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по Передаточному акту, УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязан нести расходы по содержанию Объекта долевого строительства, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в Объекте недвижимости, в котором располагается Объект долевого строительства, соразмерно доле в праве общей собственности на это имущество, для чего заключить с эксплуатирующей организацией договоры о предоставлении коммунальных услуг и о долевом участии в расходах по содержанию, ремонту и техническому обслуживанию Объекта недвижимости, в котором располагается Объект долевого строительства, прилегающей территории, а так же заключить соглашение о передаче эксплуатирующей организации прав по управлению своей долей площади, находящейся в общей долевой собственности в вышеуказанном Объекте недвижимости.
- 8.5. Уклонение УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от заключения с эксплуатирующей организацией договоров на эксплуатацию Объекта недвижимости и предоставление жилищно-коммунальных услуг не освобождает УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от обязанности по возмещению расходов по оплате всех фактически произведенных эксплуатирующей организацией затрат, связанных с

эксплуатацией Объекта недвижимости соразмерно площади Объекта долевого строительства и соответствующей доли общего имущества в Объекте недвижимости.

9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

- 9.1. В соответствии с п. 1 ст. 13 ФЗ № 214–ФЗ с момента государственной регистрации настоящего Договора у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге право собственности на земельный участок, указанный в разделе 2 настоящего Договора, предоставленный для строительства (создания) Объекта недвижимости, в составе которого будут находиться Объекты долевого строительства, и строящийся (создаваемый) на этом земельном участке Объект недвижимости (далее – «Предмет залога»). В Предмет залога не входят находящиеся или строящиеся на указанном земельном участке иные, чем Объект недвижимости здания, сооружения и объекты недвижимого имущества, принадлежащие ЗАСТРОЙЩИКУ или третьим лицам, а также не предусмотренные проектной документацией строящегося Объекта недвижимости принадлежности и неотделимые улучшения Предмета залога.
- 9.2. ЗАСТРОЙЩИК вправе пользоваться и распоряжаться Предметом залога без согласия УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, а именно осуществлять проектные, строительные и иные работы, возводить здания и сооружения на земельном участке, а также осуществлять все необходимые действия, связанные с формированием частей земельного участка, с целью определения части земельного участка, занятого Объектом недвижимости и частей земельного участка, занятых иными объектами недвижимого имущества, разделением земельного участка путем его межевания, за исключением случая, когда получение согласия залогодержателей на пользование и распоряжение Предметом залога прямо предусмотрено ФЗ № 214-ФЗ.
- 9.3. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА дает согласие в соответствии с п. 1 ст. 13 ФЗ № 214–ФЗ, ст. 345 Гражданского Кодекса РФ на замену входящего в Предмет залога права собственности на земельный участок в случае корректировки (изменения) границ земельного участка, отведенного для строительства Объекта недвижимости, в том числе вследствие разделения указанного земельного участка в результате его межевания, при условии, что в Предмет залога будет входить право собственности вновь возникшего земельного участка, полученного в результате разделения исходного земельного участка указанного в разделе 2 настоящего Договора, на котором будет расположен строящийся Объект недвижимости.
- 9.4. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА дает согласие на передачу права собственности на земельный участок в залог участникам долевого строительства иных объектов недвижимости, строящихся на территории земельного участка, указанного в разделе 2 настоящего Договора.
- 9.5. Исполнение обязательств ЗАСТРОЙЩИКА по передаче объектов долевого строительства участникам долевого строительства по всем договорам, заключенным для строительства (создания) Объекта недвижимости в соответствии с требованиями ФЗ № 214-ФЗ будет обеспечено исполнением со стороны ЗАСТРОЙЩИКА обязанности по уплате отчислений (взносов) в компенсационный фонд, формируемый за счет указанных отчислений (взносов) и имущества, приобретенного за счет инвестирования указанных денежных средств, до государственной регистрации соответствующего договора участия в долевом строительстве, предусматривающего передачу объектов долевого строительства.
- 9.6. Если в результате правовой экспертизы представленных документов орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, даст заключение о невозможности регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к настоящему Договору либо оформления права собственности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на Объект долевого строительства в соответствии с предметом или условиями настоящего Договора, Стороны обязаны привести свои взаимоотношения в соответствие с требованиями органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое

имущество и сделок с ним, в том числе путем составления и подписания соответствующих документов.

- 9.7. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА вправе уступать права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам после оплаты Цены Договора, установленной разделом 4 настоящего Договора. Уступка прав и обязанностей по настоящему Договору допускается не ранее государственной регистрации настоящего Договора и до подписания Передаточного акта. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязан предоставить новому участнику долевого строительства надлежащее подтверждение полной оплаты Цены Договора, в размере, установленном разделом 4 настоящего Договора.

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА в обязательном порядке обязан уведомить нового участника долевого строительства в договоре уступки прав и обязанностей по настоящему Договору (далее – «Договор уступки») о необходимости письменно уведомить ЗАСТРОЙЩИКА в течение 5 (Пяти) рабочих дней о состоявшейся уступке прав и обязанностей по настоящему Договору путем предоставления оригинала Договора уступки с отметкой о государственной регистрации Договора уступки, а также последствиях несоблюдения положений ч. 3. ст. 382 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В случае неполной оплаты Цены Договора, установленной разделом 4 настоящего Договора, УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА вправе уступать права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам, при условии письменного согласования ЗАСТРОЙЩИКОМ такой уступки, безосновательный отказ ЗАСТРОЙЩИКА в согласовании договора уступки не допускается.

Уступка прав требования по настоящему Договору, в т.ч. неустойки (штрафов, пени), возмещение, причиненных убытков сверх неустойки, без уступки основного обязательства по настоящему Договору, указанного в п. 3.1 настоящего Договора, не допускается.

- 9.8. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА подтверждает и гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора он не лишен и не ограничен в дееспособности, не состоит на учете в наркологическом или психоневрологическом диспансерах, не состоит под опекой, попечительством, патронажем, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить сделку на крайне невыгодных для себя условиях, находится в здравом уме и твердой памяти, действует добровольно, понимает содержание настоящего Договора, права и обязанности, вытекающие из него, а также последствия нарушения его условий.

- 9.9. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ознакомлен с тем, что Объект недвижимости строится по индивидуальному проекту и является уникальным архитектурным решением. Нарушение условий эксплуатации Объекта недвижимости (включая, но, не ограничиваясь размещением на фасаде Объекта недвижимости внешних блоков кондиционеров и иного инженерного оборудования вне отведенных мест) является нарушением архитектурного облика дома, а также прав автора, что может повлечь за собой ответственность, предусмотренную действующим законодательством.

10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 10.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору в порядке, предусмотренном ФЗ № 214-ФЗ.
- 10.2. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА не вправе осуществлять перепланировку/переустройство в Объекте долевого строительства до оформления права собственности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на Объект долевого строительства.
- 10.3. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА не вправе устанавливать внешние блоки кондиционеров, а также другие дополнительные конструкции на фасаде Объекта недвижимости, в местах отличных от мест, предусмотренных проектной документацией. В случае нарушения УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА норм указанного

пункта, он уплачивает ЗАСТРОЙЩИКУ штраф – 10 (Десять) процентов от Цены Договора.

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

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; иные обстоятельства, независимые от воли Сторон, непосредственно повлиявшие на исполнение обязательств по настоящему Договору.
- 11.3. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств, обязана уведомить другую Сторону об их наступлении и прекращении в письменной форме (любыми средствами связи).
- 11.4. С момента наступления форс-мажорных обстоятельств, сроки обязательств по настоящему Договору отодвигаются на время действия таких обстоятельств.
- 11.5. Если форс-мажорные обстоятельства будут продолжаться более 3 (Трех) месяцев подряд, то Стороны встретятся, чтобы обсудить меры, которые им следует принять по ликвидации последствий.

12. РАСТОРЖЕНИЕ И ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА

- 12.1. Расторжение или изменение настоящего Договора должно быть оформлено Сторонами в письменном виде, путем подписания Сторонами соглашения о расторжении настоящего Договора или дополнительного соглашения к настоящему Договору, за исключением случаев, указанных в п. 12.2 настоящего Договора.
- 12.2. Односторонний отказ Сторон от исполнения настоящего Договора возможен только в случае и в порядке, предусмотренном ФЗ № 214-ФЗ. В данном случае, настоящий Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.
- 12.3. В случае расторжения настоящего Договора по инициативе УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, за исключением случая, указанного в п. 12.2 настоящего Договора, ЗАСТРОЙЩИК при возврате денежных средств оплаченных УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по настоящему Договору вправе удержать с УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА неустойку в размере 7 (Семи) процентов от Цены Договора, указанной в п. 4.1 настоящего Договора, но не более 350 000,00 (Трехсот пятидесяти тысяч) рублей.

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.
- 13.1.2. Уведомление о завершении строительства Объекта недвижимости и о готовности Объекта долевого строительства к передаче направляется ЗАСТРОЙЩИКОМ УЧАСТНИКУ 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 почтовому адресу, указанному УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА или вручено УЧАСТНИКУ 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. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА направляет 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 ЗАСТРОЙЩИКА.

14. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 14.1. Обязательства ЗАСТРОЙЩИКА считаются исполненными с момента подписания Сторонами Передаточного акта.
- 14.2. Обязательства УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим Договором и подписания Передаточного акта.
- 14.3. 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.
- 14.4. Все расходы по государственной регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к настоящему Договору, права собственности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на Объект долевого строительства, оплачиваются Сторонами в соответствии с нормами действующего законодательства РФ.
- 14.5. Подпись УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА или лица, действующего от его имени, в настоящем Договоре подтверждает согласие на обработку ЗАСТРОЙЩИКОМ персональных данных УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.
- 14.6. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА гарантирует ЗАСТРОЙЩИКУ, что он:
- не лишен и не ограничен в дееспособности, не страдает заболеваниями, препятствующими осознать суть подписываемого настоящего Договора и обстоятельств его заключения, не находится в состоянии, когда он не способен понимать значение своих действий или руководствоваться ими, а также то, что отсутствуют обстоятельства, вынуждающие его заключить настоящий Договор на крайне невыгодных для себя условиях и настоящий Договор не является для него кабальной сделкой;
 - не имеет каких-либо причин, препятствующих надлежащему выполнению настоящего Договора.
- 14.7. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА подтверждает, что:
- до подписания настоящего Договора получил от ЗАСТРОЙЩИКА всю необходимую, полную, достоверную и удовлетворяющую УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА информацию, включая, но не ограничиваясь:
 - о наименовании, адресе нахождения и режиме работы ЗАСТРОЙЩИКА;
 - о полномочности ЗАСТРОЙЩИКА, а также полномочиях руководящих лиц;
 - о способах обеспечения исполнения обязательств ЗАСТРОЙЩИКА по настоящему Договору;
 - о полном объеме своих прав и обязанностей по настоящему Договору;
 - о правовых основаниях, сроках и условиях строительства Объекта недвижимости;
 - о возникновении имущественных прав на Объект долевого строительства в соответствии с настоящим Договором;
 - о моменте возникновения права собственности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на Объект долевого строительства.
- 14.8. Настоящий Договор составлен в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для ЗАСТРОЙЩИКА, УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО

СТРОИТЕЛЬСТВА, и один для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

14.9. Приложения к настоящему Договору являющиеся его неотъемлемой частью:

- Приложение № 1 – поэтажный план.
- Приложение № 2 – Перечень отделочных работ, выполняемых в Объекте долевого строительства.

15. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН
ЗАСТРОЙЩИК: УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
ООО «СК «Реконструкция Инвест» _____

Адрес: 603006, г. Нижний Новгород,
ул. Ошарская, д. 14В
ОГРН 1075260022860
ИНН 5260204485
КПП 526001001
Спец.счет 40702810042000033045
в Волго-Вятский банк ПАО Сбербанк
Кор.счет 30101810900000000603
БИК 042202603

Директор

_____ / Мальцев А.С. _____ / _____

Поэтажный план

Кухонная мебель, кухонные плиты, кухонная сантехника, стиральные машины, сантехническое оборудование не устанавливаются. На прилагаемом плане указанное выше нанесено условно в целях определения функционального назначения помещений.

ЗАСТРОЙЩИК:
ООО «СК «Реконструкция Инвест»

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Адрес: 603006, г. Нижний Новгород,
ул. Ошарская, д. 14В
ОГРН 1075260022860
ИНН 5260204485
КПП 526001001
Спец.счет 40702810042000033045
в Волго-Вятский банк ПАО Сбербанк
Кор.счет 30101810900000000603
БИК 042202603

Директор

_____ / **Мальцев А.С.** _____ / _____

Перечень отделочных работ, выполняемых в Объекте долевого строительства.

Конструктивные элементы

- Установка входных дверей;
- Остекление - по проекту;

Внутренняя отделка квартир

1. Стены:
 - Мокрые зоны выгорожены пенобетонными блоками, без отделки;
 - Наружные и межквартирные стены без отделки;
2. Полы:
 - Строительная готовность полов – в бетоне;
3. Потолки:
 - Строительная готовность потолков – в бетоне;;

Инженерное оборудование квартир:

1. Водоснабжение и канализация:
 - Монтаж стояков водопровода и канализации с предоставлением точки подключения;
 - Счетчики холодной и горячей воды - в каждой квартире;
 - Установка сантехнического оборудования в квартирах не выполняется;
2. Отопление:
 - Отопительные приборы – по проекту;
 - Приборы учёта расхода тепла на отопление;
3. Вентиляция:
 - Вытяжная вентиляция через систему металлических воздуховодов, автономных для каждой квартиры, в санузлах предусмотрена установка бытовых вентиляторов;
 - Приточная вентиляция с охлаждением в теплый период – выполнен магистральный воздуховод с ответвлением и дроссель-клапаном;
 - Центральная система кондиционирования посредством чиллера – выполнен магистральный трубопровод, хладоноситель - вода, расстановка фанкойлов и подключение к магистрали будет выполняться Участником долевого строительства;
4. Электроснабжение:
 - Индивидуальные квартирные счетчики;
5. Слаботочная система:
 - Телефонизация, радиофикация – по проекту;
 - Домофония – с видеосвязью;
 - Автоматическая пожарная сигнализация – по проекту;
 - Интернет – предоставляем точку доступа.

Настоящий перечень является ориентировочным и может быть изменен (дополнен) подрядной организацией и/или Застройщиком без предварительного согласования и уведомления Участника долевого строительства.

ЗАСТРОЙЩИК:
ООО «СК «Реконструкция Инвест»

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Адрес: 603006, г. Нижний Новгород,

ул. Ошарская, д. 14В
ОГРН 1075260022860
ИНН 5260204485
КПП 526001001
Спец.счет 40702810042000033045
в Волго-Вятский банк ПАО Сбербанк
Кор.счет 30101810900000000603
БИК 042202603

Директор

_____ / **Мальцев А.С.** _____ / _____