

**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_**  
**о долевом участии в строительстве жилого дома**

город Нижний Новгород

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 202\_\_ года

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Хутор»**, в лице Генерального директора Сорокина Сергея Игоревича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«ЗАСТРОЙЩИК»**, с одной стороны, и

**гр. РФ \_\_\_\_\_ (ФИО ДОЛЬЩИКА) «\_\_\_» \_\_\_\_\_**  
года рождения, место рождения \_\_\_\_\_, паспорт гражданина РФ \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ (серия, номер), выдан \_\_\_\_\_ (кем), дата выдачи \_\_.\_\_. г., код  
подразделения \_\_\_\_\_, зарегистрирован \_\_\_\_\_ по  
адресу: \_\_\_\_\_, СНИЛС \_\_\_\_\_, именуемый в  
дальнейшем **«ДОЛЬЩИК»**, с другой стороны, вместе именуемые **«Стороны»**, заключили  
настоящий договор (далее – **«Договор»**) о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.**

1.1. Предметом настоящего Договора является участие сторон в строительстве **многоквартирного дома №6.1 (по генплану) со встроенными помещениями общественного назначения по ул. Сергея Акимова в Канавинском районе г. Нижнего Новгорода** (далее – Жилой дом).

1.2. ЗАСТРОЙЩИК обязуется в предусмотренный Договором срок построить Жилой дом с привлечением подрядных организаций без выполнения строительно-монтажных работ силами ЗАСТРОЙЩИКА, и обязуется передать ДОЛЬЩИКУ после получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию указанный в п. 1.3 настоящего Договора объект долевого строительства, а ДОЛЬЩИК обязуется принять долевое участие в строительстве указанного Жилого дома, оплатить определенную настоящим Договором цену и в сроки, установленные настоящим договором, принять объект долевого строительства по передаточному акту.

Строительство осуществляется на земельном участке с кадастровым номером 52:18:0030409:255. Право аренды на данный земельный участок принадлежит ЗАСТРОЙЩИКУ на основании: Договора аренды земельного участка №18-6658 с\*о от 12 апреля 2024г., дата регистрации 17.04.2024г., №52:18:0030409:255-52/157/2024-4.

На момент подписания настоящего Договора ДОЛЬЩИК уведомлен о том, что право аренды на указанный выше земельный участок с кадастровым номером 52:18:0030409:255, на котором осуществляется строительство Жилого дома, находится в залоге у ПАО Сбербанк (Кредитор) по заключенному с Застройщиком (Заемщик/Залогодатель) Договору ипотеки №ДИ01\_420F00YD6-001 от 22 июля 2024 года и по Договору ипотеки №ДИ01\_420F00YD6-002 от 14 июля 2025 года, заключенному в обеспечение исполнения обязательств ООО «СЗ «Хутор» (Заемщик) по кредитному договору, заключенному с ПАО Сбербанк (Финансирование затрат/возмещение ранее понесенных затрат на строительство жилого Многоквартирного дома № 6.1 (по генплану) со встроенными помещениями общественного назначения по ул. Сергея Акимова в Канавинском районе г. Нижнего Новгорода на земельном участке с кадастровым номером 52:18:0030409:255 по адресу: Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Канавинский район, ул. Сергея Акимова, напротив домов № 42, 43, 48, 55, 56).

**Строительство осуществляется на основании:**

- разрешение на строительство №52-18-06/07/1542-2025, выдано 11.04.2025г. Министерством строительства Нижегородской области.

Проектная декларация опубликована на сайте – наш.дом.рф.

1.3. ЗАСТРОЙЩИК принимает, а ДОЛЬЩИК вступает в долевое участие по строительству

многоквартирного дома №6.1 (по генплану) со встроенными помещениями общественного назначения по ул. Сергея Акимова в Канавинском районе г. Нижнего Новгорода, с целью получения Квартиры - объект долевого строительства, а также соответствующей ей доли в праве собственности на общее имущество указанного Жилого дома, подлежащей передаче ДОЛЬЩИКУ после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома. Основные характеристики Жилого дома, подлежащие определению в Договоре в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»:

Наименование характеристики	Описание характеристики
Вид	Многоквартирный дом
Назначение	Жилое
Количество этажей	11, 14
Общая площадь здания	20 963
Материал наружных стен и каркаса объекта	С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)
Материал поэтажных перекрытий	Монолитные железобетонные
Класс энергоэффективности	А
Класс сейсмостойкости	6 баллов

Объектом долевого строительства по данному Договору является жилое помещение в Жилом доме, в котором ЗАСТРОЙЩИКОМ реализована необходимая обеспеченность всеми коммуникациями, предусмотренными проектной документацией (далее – Квартира), и доля в праве собственности на общее имущество Жилого дома, подлежащие передаче ДОЛЬЩИКУ после получения ЗАСТРОЙЩИКОМ разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

У ДОЛЬЩИКА при возникновении права собственности на Квартиру одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Жилом доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Квартиру. Государственная регистрация возникновения права собственности на Квартиру одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество Жилого дома.

Квартира отвечает следующим требованиям:

Наименование характеристики	Описание характеристики
№ квартиры (строительный)	
Оси	
Общая проектная площадь, кв.м (без учета лоджии, балконов)	
Жилая проектная площадь, кв.м	
Этаж	
Подъезд	
Количество комнат	
Площадь комнаты 1, кв. м	
Площадь комнаты 2, кв. м	
Площадь комнаты 3, кв. м	
Площадь кухни, кв. м	
Площадь помещения вспомогательного назначения, кв. м прихожая	

Площадь помещения вспомогательного назначения, кв. м санузел 1	
Площадь помещения вспомогательного назначения, кв. м санузел 2	
Площадь помещения вспомогательного назначения, кв. м кладовая	
Площадь балкона/лоджии, кв. м	
Общая проектная площадь, включая помещения вспомогательного назначения (балконы, лоджии, террас- с коэффициентом 1,0)	

Номер Квартиры и ее площадь уточняются после получения технического плана Жилого дома. Расположение и планировка Квартиры отражены на планах, которые прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью (Приложение № 1, Приложение №2 к настоящему Договору).

Квартира передается в следующем состоянии:

- высота потолков - 2,7 м (для всех квартир, кроме квартир №№112, 113, 114, 115, 116, 117, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198);
- высота потолков – 3,3 м (для квартир №№112, 113, 114, 115, 116, 117, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198);
- потолок – монолитная железобетонная плита;
- окна – профиль ПВХ с двухкамерным стеклопакетом; остекление лоджий – алюминиевый профиль с одинарным остеклением;
- стены – железобетонные монолитные, газосиликатные блоки, глиняный кирпич, силикатный кирпич, пазогребневые силикатные плиты;
- пол – выравнивающая цементно-песчаная стяжка, гидроизоляция (в санузлах);
- канализация – установлены стояки для подключения сантехнических приборов, без поквартирной разводки трубопроводов;
- холодное и горячее водоснабжение – без поквартирной разводки трубопроводов к сантехническим приборам; на коллекторах в местах общего пользования предусмотрена установка счетчиков учета холодной и горячей воды;
- отопительная система – выполнена разводка труб и установлены приборы отопления;
- электрическая система – в местах общего пользования установлен счетчик учета электрической энергии, выполнена разводка электрических проводов до места подключения электрических приборов, установлены выключатели, розетки;
- двери – установлена входная дверь с замком, внутренние межкомнатные двери не устанавливаются;
- телефон - телефонная проводка с установкой розетки в квартире (без абонентского номера). Подключение к телефонной сети осуществляется за счет ДОЛЬЩИКА по отдельному договору с оператором связи;
- телевидение – самостоятельное подключение к кабельной распределительной сети от этажных щитов;
- без установки сантехнических приборов;
- отделка помещений: штукатурка кирпичных стен (перегородок), стен (перегородок) из газосиликатных блоков, силикатных пазогребневых плит.

1.4. Уточнение площади Квартиры и площади помещений вспомогательного назначения (лоджий, балконов) указанных в п.1.3 настоящего Договора производится в передаточном акте Квартиры на основании данных обмеров объекта долевого строительства кадастровым инженером. Настоящим Стороны договорились, что расхождение между площадью объекта долевого

строительства по данным обмеров кадастрового инженера и площадью, указанной в п. 1.3 настоящего договора, в пределах 3% (Трех процентов) в большую или меньшую сторону является допустимым и не может рассматриваться в качестве нарушения о характеристиках и качестве объекта долевого строительства, а также в качестве основания для пересмотра Цены Договора.

1.5. Квартира и доля в праве собственности на общее имущество Жилого дома и инженерного оборудования является единственным и окончательным результатом денежных вложений ДОЛЬЩИКА.

## 2. ПРАВА, ОБЯЗАННОСТИ И ГАРАНТИИ СТОРОН

### 2.1. ЗАСТРОЙЩИК обязан:

2.1.1. Осуществлять строительство Жилого дома в соответствии с СП, СНиП, проектной и нормативной документацией.

2.1.2. Передать ДОЛЬЩИКУ в срок не позднее **31 августа 2028 года** указанную в п. 1.3. настоящего Договора Квартиру. В этих целях ЗАСТРОЙЩИК в установленные законом сроки письменно уведомляет ДОЛЬЩИКА о завершении строительства Жилого дома и готовности объекта долевого строительства (Квартиры) к передаче путем направления ДОЛЬЩИКУ сообщения заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении или вручения сообщения ДОЛЬЩИКУ лично под расписку.

Передача ЗАСТРОЙЩИКОМ готового объекта долевого строительства ДОЛЬЩИКУ оформляется передаточным актом объекта долевого строительства. ЗАСТРОЙЩИК вправе досрочно передать Квартиру ДОЛЬЩИКУ в случае, если ЗАСТРОЙЩИК закончит строительство Жилого дома досрочно.

2.1.3. Принять от ДОЛЬЩИКА денежные средства, перечисляемые на счет эскроу в порядке, предусмотренном в п.3.4. настоящего Договора.

2.1.4. ЗАСТРОЙЩИК вправе внести в строящийся Жилой дом и (или) Квартиру незначительные архитектурные, структурные изменения, а также заменить строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы или оборудование, при условии, что по завершении строительства Жилой дом в целом и Квартира, в частности, будут отвечать требованиям СП, СНиП, проектной и нормативной документации.

2.1.5. Гарантийный срок на указанный в п. 1.3. договора объект долевого строительства составляет 3 (Три) года со дня передачи объекта долевого строительства по передаточному акту при условии соблюдения ДОЛЬЩИКОМ правил и норм эксплуатации объекта долевого строительства.

2.1.6 Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого ДОЛЬЩИКУ объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта на жилое/нежилое помещение в Жилом доме.

2.1.7. Гарантийный срок на результат производства отделочных работ на объекте долевого строительства, указанном в п.1.3. настоящего Договора, и входящих в состав такого объекта долевого строительства элементов отделки составляет 1 (Один) год. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства ДОЛЬЩИКУ.

2.1.8. ЗАСТРОЙЩИК не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства,

правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

2.1.9. ЗАСТРОЙЩИК гарантирует, что ДОЛЬЩИК является единственным обладателем права требования передачи указанной в 1.3. настоящего Договора Квартиры.

ДОЛЬЩИК уведомлен о том, что строительство многоквартирного дома №6.1 (по генплану) со встроенными помещениями общественного назначения по ул. Сергея Акимова в Канавинском районе г. Нижнего Новгорода осуществляется за счет кредитных средств, полученных ЗАСТРОЙЩИКОМ по кредитному договору, заключенному с ПАО Сбербанк.

Право аренды Земельного участка с кадастровым номером 52:18:0030409:255, на котором осуществляется строительство Жилого дома, находится в залоге у ПАО Сбербанк во исполнение обязательств по указанному кредитному договору. Цель кредитования: Финансирование затрат / возмещение ранее понесенных затрат на строительство жилого Многоквартирного дома № 6.1 (по генплану) со встроенными помещениями общественного назначения по ул. Сергея Акимова в Канавинском районе г. Нижнего Новгорода на земельном участке с кадастровым номером 52:18:0030409:255 по адресу: Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Канавинский район, ул. Сергея Акимова, напротив домов № 42, 43, 48, 55, 56.

2.1.10. ЗАСТРОЙЩИК обязуется обеспечить своевременное предоставление в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области пакета документов, необходимого для государственной регистрации настоящего Договора в порядке, установленном действующим законодательством.

## **2.2. ДОЛЬЩИК обязан:**

2.2.1. Оплатить стоимость долевого участия в порядке и сроки, указанные в п. 3.4. настоящего Договора до ввода в эксплуатацию Жилого дома.

2.2.2. После получения ЗАСТРОЙЩИКОМ в установленном порядке, разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, приступить к принятию от ЗАСТРОЙЩИКА Квартиры, указанной в п.1.3. настоящего Договора, во владение и пользование по передаточному акту, в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения надлежащего уведомления от ЗАСТРОЙЩИКА о готовности жилого помещения (Квартиры) к передаче, в том числе, если ЗАСТРОЙЩИК воспользовался правом досрочной передачи объекта долевого строительства, предусмотренным п.2.1.2 настоящего Договора.

2.2.2.1. В случае обнаружения при осмотре Квартиры каких-либо дефектов, Стороны составляют Акт осмотра объекта долевого строительства (Квартиры), включающий перечень дефектов и/или недоделок и сроков их устранения.

После устранения указанных в Акте осмотра объекта долевого строительства (Квартиры) дефектов и/или недоделок ЗАСТРОЙЩИК уведомляет ДОЛЬЩИКА любым способом, не запрещенным действующим законодательством РФ, в том числе, но не ограничено: почтовым отправлением, направлением уведомления по адресу электронной почты ДОЛЬЩИКА, указанному в настоящем Договоре, путем уведомления по телефону об устранении дефектов и/или недоделок. ДОЛЬЩИК обязан явиться к ЗАСТРОЙЩИКУ в течение 7 (Семи) рабочих дней с даты получения такого уведомления для принятия объекта долевого строительства.

2.2.2.2. У ЗАСТРОЙЩИКА есть все основания полагать, что ДОЛЬЩИК уклоняется от принятия объекта долевого строительства, если ДОЛЬЩИК не приступил к принятию объекта долевого строительства в срок, указанный в п.2.2.2. настоящего Договора, либо не явился для принятия объекта долевого строительства в срок, указанный в п.2.2.2.1. настоящего Договора, при этом у Застройщика есть сведения о получении ДОЛЬЩИКОМ сообщения (уведомления) о завершении строительства и о готовности объекта долевого строительства к передаче (либо при возврате заказного письма с сообщением об отказе ДОЛЬЩИКА от его получения, или в связи с отсутствием ДОЛЬЩИКА по указанному им почтовому адресу, или отметкой организации почтовой связи об истечении срока хранения почтового отправления, либо при неполучении ДОЛЬЩИКОМ направленного в соответствии с п. 2.1.2. Договора уведомления, либо отказе ДОЛЬЩИКА от вручения ему данного уведомления под расписку).

2.2.2.3. В случае уклонения ДОЛЬЩИКА от приема Квартиры по передаточному акту или при

отказе ДОЛЬЩИКА от принятия объекта долевого строительства (за исключением случая несоответствия объекта долевого строительства условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации, градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям), ЗАСТРОЙЩИК имеет право по истечении двух месяцев по окончании срока, предусмотренного п.2.2.2. Договора для передачи объекта долевого строительства ДОЛЬЩИКУ, но не ранее срока, указанного в п.2.1.2. настоящего Договора, составить односторонний передаточный акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства.

При этом, риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к участнику долевого строительства со дня составления одностороннего передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

2.2.3. С момента принятия Квартиры во владение и пользование по передаточному акту или на основании п.2.2.2.3. ДОЛЬЩИК получает фактический доступ в Квартиру. С момента приемки ДОЛЬЩИКОМ Квартиры по передаточному акту или составления ЗАСТРОЙЩИКОМ одностороннего передаточного акта Квартиры на основании п.2.2.2.3. настоящего Договора, ДОЛЬЩИК обязуется осуществлять за свой счет эксплуатацию Квартиры, нести бремя коммунальных платежей, а также принимать соразмерное участие в техническом обслуживании и ремонте всего Жилого дома, независимо от наличия или отсутствия у ДОЛЬЩИКА зарегистрированного права собственности на Квартиру.

С момента подписания Сторонами передаточного акта Квартиры или составления ЗАСТРОЙЩИКОМ одностороннего передаточного акта Квартиры на основании п.2.2.2.3. настоящего Договора, ДОЛЬЩИК несет все имущественные риски, связанные с гибелью и/или порчей имущества (Квартиры), общего имущества Жилого дома, а также риск причинения ущерба имуществу (квартирам/нежилым помещениям) других дольщиков, независимо от наличия или отсутствия у ДОЛЬЩИКА зарегистрированного права собственности на Квартиру.

2.2.4. С момента приемки Квартиры у ЗАСТРОЙЩИКА по передаточному акту или составления ЗАСТРОЙЩИКОМ одностороннего передаточного акта о передаче Квартиры на основании п.2.2.2.3. настоящего Договора и в дальнейшем после регистрации права собственности на Квартиру производить в переданной Квартире какое-либо переустройство и перепланировку только в порядке, предусмотренном статьями 25 - 28 Жилищного кодекса РФ и законодательством Нижегородской области, регулирующим порядок проведения переустройства и перепланировки жилых и нежилых помещений в жилых домах. В случае нарушения ДОЛЬЩИКОМ предусмотренного действующим законодательством порядка проведения переустройства (перепланировки) жилого помещения он несет ответственность согласно статье 29 Жилищного кодекса РФ.

2.2.5. Право собственности на Квартиру возникает у ДОЛЬЩИКА с момента государственной регистрации указанного права в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области в установленном действующим законодательством РФ порядке. Регистрация права собственности ДОЛЬЩИКА на Квартиру, в том числе получение технической документации на Квартиру в органах государственного кадастрового учета, производится ДОЛЬЩИКОМ самостоятельно за его счет.

2.2.6. Уступка ДОЛЬЩИКОМ прав требований по Договору допускается только после уплаты им цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ.

Уступка ДОЛЬЩИКОМ прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

В случае уступки прав требований по договору, такая уступка совершается согласно требованиям действующего законодательства РФ.

Договор уступки прав требований по настоящему Договору подлежит государственной регистрации.

ДОЛЬЩИК извещен ЗАСТРОЙЩИКОМ о том, что в соответствии со статьей 382 Гражданского кодекса РФ, если ЗАСТРОЙЩИК не будет уведомлен в письменной форме о переходе прав ДОЛЬЩИКА по настоящему Договору к другому лицу (новому дольщику), новый дольщик несет

риск вызванных этим неблагоприятных для него последствий.

2.2.7. ДОЛЬЩИК имеет право отказаться в одностороннем порядке от исполнения настоящего договора по основаниям и в порядке, предусмотренных действующим законодательством РФ.

2.2.8. ДОЛЬЩИК обязуется незамедлительно уведомлять ЗАСТРОЙЩИКА об изменении паспортных данных, адреса места регистрации и (или) фактического места жительства, контактного телефона. Ответственность за нарушение данного обязательства и наступившие последствия лежат на ДОЛЬЩИКЕ.

2.2.9. В случае смерти гражданина - участника долевого строительства его права и обязанности по договору переходят к наследникам, если федеральным законом не предусмотрено иное. ЗАСТРОЙЩИК не вправе отказать таким наследникам во вступлении в договор.

2.2.10. ДОЛЬЩИК обязан соблюдать Инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства и условия эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

### **3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ.**

3.1. ДОЛЬЩИК производит финансирование строительства Жилого дома в размере его доли, которая представляет собой Квартиру и долю в праве общей собственности на общее имущество Жилого дома.

Размер денежных средств, подлежащих уплате ДОЛЬЩИКОМ для создания объекта долевого строительства (далее - Цена Договора) на момент подписания Договора составляет \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей. Цена договора является фиксированной и не подлежит изменению. Цена договора НДС не облагается, согласно ст. 149 НК РФ и включает в себя возмещение затрат на строительство Объекта и оплату стоимости услуг ЗАСТРОЙЩИКА, а также затраты ЗАСТРОЙЩИКА на оплату процентов по кредитам и займам, привлекаемым для строительства Объекта долевого строительства, а также на иные цели, предусмотренные ст.18 Федерального закона от 30.12.2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

3.1.1. Условия привлечения денежных средств ДОЛЬЩИКА – размещение денежных средств ДОЛЬЩИКА на счете эскроу.

3.2. Цена настоящего Договора определена как сумма денежных средств на создание (возмещение) затрат по строительству Жилого дома (затраты по арендным платежам земельного участка, проектирование, подготовка строительной площадки, строительные-монтажные работы, согласования, выполнение технических условий по технологическому присоединению, снятие обременений, реконструкции инженерных сетей, обеспечение Жилого дома инженерными системами и прочие затраты), а также на оплату услуг ЗАСТРОЙЩИКА. По окончании строительства, получения ЗАСТРОЙЩИКОМ разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию и передачи объекта долевого строительства ДОЛЬЩИКУ по передаточному акту в собственность, стоимость услуг ЗАСТРОЙЩИКА определяется как разница между Ценой настоящего Договора и затратами на создание (возмещение) объекта долевого строительства.

3.3. Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему Договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: «Оплата по Дог. № \_\_\_\_\_ [●] о долевом участии в строительстве жилого дома от \_\_\_\_ . \_\_\_\_ .202\_\_ [●] г. , НДС не облагается».

3.4. Цена Договора подлежит оплате ДОЛЬЩИКОМ путем внесения денежных средств в Российских рублях в следующем порядке:

ДОЛЬЩИК обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора единовременным платежом в течение трёх рабочих дней после государственной регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области на специальный счет эскроу, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета ДОЛЬЩИКА (Депонента) в счет уплаты цены

настоящего Договора, в целях их дальнейшего перечисления ЗАСТРОЙЩИКУ (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

3.4.1. Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: Россия, 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19, адрес электронной почты: Escrow\_Sberbank@sberbank.ru, номера телефонов: 900 – для мобильных, 8 (800) 555 55 50 – для мобильных и городских (далее – ПАО Сбербанк или «Эскроу агент»);

Депонент: \_\_\_\_\_ (ФИО ДОЛЬЩИКА),

Бенефициар: ООО «СЗ «Хутор»

Депонируемая сумма: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей;

Срок перечисления Депонентом суммы депонирования: в течение трёх рабочих дней после государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области;

Срок условного депонирования денежных средств - не может превышать более чем на шесть месяцев срока ввода в эксплуатацию многоквартирного жилого дома, указанного в проектной декларации. По заявлению ДОЛЬЩИКА срок условного депонирования денежных средств может быть продлен по истечении шести месяцев, но не более чем на два года.

Основанием перечисления ЗАСТРОЙЩИКУ (бенефициару) депонированной суммы является:

- разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

Расчеты по настоящему Договору производятся с использованием счета эскроу, открытого на имя депонента \_\_\_\_\_ в уполномоченном банке (эскроу-агенте), на который предусмотрено перечисление денежных средств с номинального счета общества с ограниченной ответственностью «Домклик» (далее – ООО «Домклик»), открытого в Московском банке ПАО Сбербанк, бенефициаром по которому является ДОЛЬЩИК;

- перечисление денежных средств в счет оплаты Квартиры осуществляется ООО «Домклик» по поручению ДОЛЬЩИКА, на счет эскроу, открытый в ПАО «Сбербанк России» на имя депонента – \_\_\_\_\_.

3.5. Обязанность ДОЛЬЩИКА по уплате цены Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

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

3.7. Если в отношении уполномоченного банка, в котором открыт счет эскроу, наступил страховой случай в соответствии с Федеральным законом от 23.12.2003 №177-ФЗ «О страховании вкладов в банках Российской Федерации» до ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и государственной регистрации права собственности в отношении объекта (объектов) долевого строительства, входящих в состав многоквартирного дома, ЗАСТРОЙЩИК и ДОЛЬЩИК обязаны заключить договор счета эскроу с другим уполномоченным банком.

**3.8. ДОЛЬЩИК не имеет права осуществлять любые платежи по Договору до даты государственной регистрации настоящего Договора.**

3.9. С целью подтверждения регистрации настоящего Договора, а также подтверждения возможности осуществления платежа в счет оплаты Цены Договора на счет эскроу ЗАСТРОЙЩИК вправе направить в Уполномоченный банк на адрес электронной почты:

Escrow\_Sberbank@sberbank.ru сканированную копию настоящего Договора в электронном виде с отметкой Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области о государственной регистрации Договора.

3.10. В случае уступки ДОЛЬЩИКОМ, являющимся владельцем счета эскроу, прав требований по Договору или перехода таких прав требований по иным основаниям, в том числе в порядке универсального правопреемства или при обращении взыскания на имущество должника, к новому ДОЛЬЩИКУ с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований по договору участия в долевом строительстве, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по настоящему Договору переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним ДОЛЬЩИКОМ.

3.11. В случаях расторжения настоящего Договора по любым основаниям возврат ДОЛЬЩИКУ денежных средств со счета эскроу осуществляется в соответствии со ст. 15.5. Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

3.12. Расходы по государственной регистрации настоящего договора Стороны несут в соответствии с Налоговым законодательством Российской Федерации.

3.13. В соответствии с действующим законодательством РФ расходы по государственной регистрации права собственности ДОЛЬЩИКА на Квартиру в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Нижегородской области, ДОЛЬЩИК несет самостоятельно. Указанные расходы (заказ уведомления об отсутствии в реестре запрашиваемых сведений по Квартире, заказ технического плана на Квартиру) не включаются в общие расходы по строительству жилья по настоящему договору.

#### **4. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ.**

4.1. Настоящий договор подписывается Сторонами, подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области и считается заключенным с момента такой регистрации.

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

4.3. ДОЛЬЩИК имеет право в одностороннем порядке расторгнуть настоящий Договор в случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации. При этом договор счета эскроу прекращается, денежные средства со счета эскроу на основании полученных уполномоченным банком сведений о погашении записи о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату ДОЛЬЩИКУ.

В любых иных случаях, за исключением предусмотренных п.1 ст.9, п.7. ст.15.4 Федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», отказ ДОЛЬЩИКА от Договора, возможен только при согласовании с ЗАСТРОЙЩИКОМ. ЗАСТРОЙЩИК должен рассмотреть заявление на расторжение в течение 14 (Четырнадцати) календарных дней. В случае положительного решения, ЗАСТРОЙЩИК обязан заключить с ДОЛЬЩИКОМ соглашение о расторжении настоящего договора. После государственной регистрации соглашения о расторжении настоящего Договора, Стороны направляют данное соглашение в банк, в котором ДОЛЬЩИК открыл счет эскроу, для оформления возврата денежных средств, находящихся на счете эскроу по правилам, указанным в договоре на открытие счета эскроу.

Возврат денежных средств, производится в рублевой массе без индексации и без выплаты банковского процента за пользование чужими денежными средствами.

Также, в случае отказа ДОЛЬЩИКА от исполнения Договора, ДОЛЬЩИК возмещает ЗАСТРОЙЩИКУ затраты, связанные с оформлением и расторжением данного договора в регистрирующем органе и расходы.

4.4. ЗАСТРОЙЩИК имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случае систематического нарушения ДОЛЬЩИКОМ сроков внесения платежа, более чем три раза, в течение двенадцати месяцев, или в случае просрочки внесения платежа более чем на два месяца.

4.5. В случаях, предусмотренных п.4.4. Договора ЗАСТРОЙЩИК имеет право отказаться от исполнения Договора, через 30 (Тридцать) дней после направления ДОЛЬЩИКУ письменного предупреждения о необходимости погашения задолженности и о последствиях неисполнения такого требования, либо при возврате заказного письма с сообщением об отказе его принять или в связи с отсутствием ДОЛЬЩИКА. Договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора.

4.6. При прекращении Договора по основаниям, указанным в пункте 4.4. настоящего Договора, денежные средства, внесенные ДОЛЬЩИКОМ, подлежат возврату в сроки и порядке, предусмотренном Федеральным законом от 30.12.2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

4.7. Настоящий Договор может быть изменен и досрочно расторгнут по взаимному согласию Сторон.

4.8. В случае расторжения настоящего Договора в соответствии с его условиями договор счета эскроу прекращается. Денежные средства со счета эскроу на основании полученных Банком (эскроу-агентом) сведений о погашении записи о государственной регистрации настоящего Договора содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату в соответствии с ч.8 ст. 15.5 Федерального закона №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

## **5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

5.1. Стороны по настоящему договору несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. В случае, если строительство указанного в п. 1.1. настоящего договора Жилого дома не может быть завершено в предусмотренный договором срок, ЗАСТРОЙЩИК не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока, обязан направить ДОЛЬЩИКУ соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Такое изменение осуществляется путем составления сторонами дополнительного соглашения к настоящему договору, в соответствии со статьей 452 ГК РФ.

## **6. ФОРС-МАЖОР**

6.1. Стороны настоящего Договора освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение обязательств, предусмотренных Договором, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения договора, которые сторона не могла ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами.

Стороны договорились считать обстоятельствами непреодолимой силы в настоящем договоре: стихийные бедствия (землетрясение, наводнение, ураган, техногенные катастрофы), пожар, массовые заболевания (эпидемии), всеобщие трудовые беспорядки, забастовки, восстания, военные действия любого характера, включая объявленную и фактическую войну, специальные военные операции, контртеррористические операции, всеобщую мобилизацию, вторжение, введение режима военного положения, гражданскую войну, революцию, мятеж, террористические акты, диверсии, гражданские волнения, блокаду, решения государственного и/или муниципального органа власти, государственного регулирования экономики и кредитно-финансовой системы, эмбарго, экспроприацию, конфискацию, реквизицию, национализацию, ядерный взрыв, радиоактивное или химическое заражение или ионизирующее излучение, ограничения перевозок, запретительные меры государств, запрет торговых операций, в том числе с отдельными странами, вследствие

принятия международных санкций, международные внутренние конфликты и другие, не зависящие от воли сторон Договора обстоятельства, препятствующие выполнению Сторонами своих обязательств по Договору.

6.2. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы, срок выполнения обязательств по договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и/или их последствия. При этом оформления сторонами дополнительного соглашения к настоящему договору не требуется.

6.3. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по настоящему договору, должна в разумный срок известить другую сторону о наступлении и прекращении обязательств, препятствующих исполнению обязательств по договору.

## 7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

7.1. В случае направления ДОЛЬЩИКОМ денежных средств на счет эскроу уполномоченному банку (эскроу-агенту) ДОЛЬЩИК указывает в договоре счета эскроу номер настоящего Договора, дату его подписания, а также цену Договора в рублях, указанную в настоящем Договоре.

7.2. Изменения и дополнения настоящего Договора допускаются только по обоюдному согласию сторон, оформляются дополнительными соглашениями, которые совершаются в той же форме, что и Договор и являются его неотъемлемой частью.

7.3. С целью мирного урегулирования разногласий, споры, возникающие в результате исполнения Договора, предпочтительно решаются между сторонами путём переговоров. В случае не достижения согласия, спор передаётся на рассмотрение суда в соответствии с нормами действующего законодательства РФ.

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

7.5. Настоящий Договор составлен на основании Федерального закона №214-ФЗ от 30 декабря 2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

7.6. Для переписки и переговоров в связи с исполнением Договора используются адреса и телефоны, указанные в разделе 9 настоящего Договора.

7.7. Договор составлен в \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) экземплярах.

## 8. ПРИЛОЖЕНИЯ

8.1. Приложение №1 – План квартиры № \_\_\_\_ на \_\_\_\_ этаже.

8.2. Приложение №2 – План квартиры № \_\_\_\_.

## 9. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

### ЗАСТРОЙЩИК:

ООО «СЗ «Хутор»

Юридический адрес: Российская Федерация, 603155, г. Нижний Новгород, ул. Большая Печерская, дом 31, помещение 2

Адрес для направления корреспонденции: 603155, г. Нижний Новгород, ул. Большая Печерская, д. 31

Телефон (831) 214-80-12

ОГРН 1065261002080

ИНН/КПП 5261047394/526001001

### ДОЛЬЩИК:

гр. РФ \_\_\_\_\_  
(ФИО Дольщика)

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ года рождения,  
место рождения \_\_\_\_\_,  
паспорт гражданина РФ \_\_\_\_\_

(серия, номер)

выдан \_\_\_\_\_  
(наименование органа, выдавшего паспорт)

дата выдачи \_\_\_\_ . \_\_\_\_ . \_\_\_\_ г., код подразделения \_\_\_\_\_,  
зарегистрирован(а) по адресу: \_\_\_\_\_,

СНИЛС \_\_\_\_\_ .  
Телефон \_\_\_\_\_

р/сч 40702810042710001668  
ВОЛГО-ВЯТСКИЙ БАНК ПАО  
СБЕРБАНК

к/сч 30101810900000000603

БИК 042202603

Адрес электронной почты:

Khutor52@bk.ru

Адрес электронной почты

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_/С.И. Сорокин /

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_

Приложение № 1  
к Договору № \_\_\_\_\_  
о долевом участии в строительстве жилого дома от  
«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 202\_\_ г.

План квартиры № \_\_\_\_ на \_\_\_\_ этаже (\_\_\_\_\_ подъезд)

ЗАСТРОЙЩИК

\_\_\_\_\_/С.И. Сорокин/

ДОЛЬЩИК

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/

Приложение № 2  
к Договору № \_\_\_\_\_  
о долевом участии в строительстве жилого дома от  
«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 202\_\_ г.

План квартиры № \_\_\_\_\_

ЗАСТРОЙЩИК

\_\_\_\_\_/С.И. Сорокин/

ДОЛЬЩИК

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/