

**ДОГОВОР**  
**участия в долевом строительстве**

город Нижний Новгород

\*\*\* две тысячи шестнадцатого года

**Общество с ограниченной ответственностью «Агентство недвижимости «Выбор»»** (юридический адрес: город Нижний Новгород, ул. Мечникова, дом 69, зарегистрировано Нижегородской регистрационной палатой КУГИ и ЗР Администрации города Нижнего Новгорода 07 мая 2001 года регистрационный номер 5390, запись в Единый государственный реестр юридических лиц внесена 20 августа 2002 г. ОГРН 1025202831510, о чем выдано Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002г. серия 52 №000320318, Устав зарегистрирован ИФНС России по Московскому району города Нижнего Новгорода 12 ноября 2012 года за ГРН 2125259069912, ИНН 5259028718) именуемое в дальнейшем **ЗАСТРОЙЩИК**, в лице **Генерального директора Иванова Сергея Алексеевича**, действующего на основании Устава, с **одной стороны**, и **\*\*\***, гражданка России, **\*\*\*** года рождения, пол - жен., место рождения **\*\*\***, паспорт **\*\*\* \*\***, код подразделения **\*\*\***, состоящая на регистрационном учете по адресу: **\*\*\***, именуемая в дальнейшем **ДОЛЬЩИК**, с **другой стороны**, совместно именуемые **СТОРОНЫ**, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. **ЗАСТРОЙЩИК** обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами или с привлечением других лиц построить объект недвижимости: **Административно-жилое здание с конторскими помещениями и подземной автостоянкой (II очередь строительства) в границах улиц Ошарская, Республиканская в Советском районе**, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости передать **УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** (далее **ДОЛЬЩИК**) **\*\*\*КОМНАТНУЮ** квартиру за номером **\*\*\* (\*\*\*)**, расположенную на **\*\*\*** этаже Административно-жилого здания с конторскими помещениями и подземной автостоянкой (II очередь строительства) в границах улиц Ошарская, Республиканская в Советском районе. **Общая площадь квартиры по проекту составляет \*\*\* кв.м., в т.ч. жилая площадь \*\*\* кв.м. Общая площадь квартиры с учетом лоджии (далее по тексту «приведенная площадь») – \*\*\* кв.м.** (Приложение № 1: План квартиры с обозначенными границами по проекту).

**ДОЛЬЩИК** обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять квартиру при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию указанного объекта недвижимости в 10-дневный срок, после получения письменного уведомления **ЗАСТРОЙЩИКА**.

1.2. Указанный в п.1.1. настоящего Договора адрес является строительным адресом. После ввода Административно-жилого здания в эксплуатацию ему будет присвоен почтовый адрес.

1.3. Основанием для заключения настоящего Договора является:

- Заключение Департамента градостроительного развития и архитектуры администрации города Нижнего Новгорода № 158 от 11.08.2015г. «О соответствии проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка»;
- Положительное заключение государственной экспертизы № 52-1-4-0580-12 от 06 августа 2012г.;
- Положительное заключение негосударственной экспертизы № 2-1-1-0061-13 от 13 сентября 2013г.;
- Положительное заключение экспертизы № 52-2-1-2-0020-16 от 21 июня 2016г.;
- Разрешение Администрации города Нижнего Новгорода № 52-RU 52303000-27/1989р-2015 от 14 сентября 2015г. на строительство: Административно-жилого здания с конторскими помещениями и подземной автостоянкой (II очередь строительства) в границах улиц Ошарская, Республиканская в Советском районе;
- Свидетельство о государственной регистрации права собственности серия 52 01 № 209876 от 29.07.2015 г., выдано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области на Земельный участок, расположенный по адресу: г.Нижний Новгород, Советский район, в границах улиц Ошарская-Республиканская, площадью 4 715 кв. метров, в том числе площадь застройки 1 376,7 кв. метров (**кадастровый номер 52:18:0070066:651**), имеющий разрешенное использование: для строительства административно-жилого здания с конторскими помещениями и подземной автостоянкой (II очередь строительства). Участок принадлежит на праве собственности ООО «Агентство недвижимости «Выбор» на основании: Постановления «Об утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории, образовании земельных участков, изменении вида разрешенного использования и предварительном согласовании предоставления земельного участка ООО «Агентство недвижимости «Выбор» в собственность в границах улиц Ошарская-Республиканская в Советском районе города Нижнего Новгорода» от 08.06.2015 №1049, выдавший орган: Администрация города Нижнего Новгорода; Постановления «О внесении изменений в постановление администрации города Нижнего Новгорода от 08.06.2015 №1049» от 29.06.2015 №1143, выдавший орган: Администрация города Нижнего Новгорода; Договора о безвозмездной передаче земельного участка от 04.06.2015 № 2413-БП; Договора о безвозмездной передаче земельного участка от 04.06.2015 № 2412-БП; Договора о безвозмездной передаче земельного участка от 04.06.2015 № 2411-БП; Постановления Администрации города Нижнего Новгорода от 14.04.2015 г. №658 «Об изменении вида разрешенного использования, установлении местонахождения земельного участка и предоставлении земельного участка ООО «Агентство недвижимости «Выбор» в собственность в границах улиц Ошарская-Республиканская в Советском районе города Нижнего Новгорода»; Постановления от 26.02.2015 г. №336, выдавший орган: Администрация города Нижнего Новгорода; Протокола Внеочередного Общего собрания участников Общества с ограниченной ответственностью «Агентство недвижимости «Выбор» от 16.07.2015 №4.

Право собственности на земельный участок создаваемого объекта, в состав которого входит двухкомнатная квартира за номером **\*\*\* (\*\*\*)**, находится в залоге у **\*\*\***, являющейся участником долевого строительства на основании пп.5 п.4 ст.4 Федерального закона от 30 декабря 2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

- Проектная декларация по строительству Административно-жилого здания с конторскими помещениями и подземной автостоянкой (II очередь строительства) в границах улиц Ошарская, Республиканская в Советском районе, размещенная на сайте [www.anvb.ru](http://www.anvb.ru) в разделе «Новости» 15.09.2015 г.

- Изменения № 1 к Проектной декларации по строительству Административно-жилого здания с конторскими помещениями и подземной автостоянкой (II очередь строительства) в границах улиц Ошарская, Республиканская в Советском районе, размещенные на сайте [www.anvb.ru](http://www.anvb.ru) в разделе «Новости» 23.09.2015 г.

- Изменения № 2 к Проектной декларации по строительству Административно-жилого здания с конторскими помещениями и подземной автостоянкой (II очередь строительства) в границах улиц Ошарская, Республиканская в Советском районе, размещенные на сайте [www.anvb.ru](http://www.anvb.ru) в разделе «Новости» 30 октября 2015 г.

- Изменения № 3 к Проектной декларации по строительству Административно-жилого здания с конторскими помещениями и подземной автостоянкой (II очередь строительства) в границах улиц Ошарская, Республиканская в Советском районе, размещенные на сайте [www.anvb.ru](http://www.anvb.ru) в разделе «Новости» 23 ноября 2015 г.

- Изменения № 4 к Проектной декларации по строительству Административно-жилого здания с конторскими

помещениями и подземной автостоянкой (II очередь строительства) в границах улиц Ошарская, Республиканская в Советском районе, размещенные на сайте [www.anvb.ru](http://www.anvb.ru) в разделе «Новости» 30 марта 2016 г.

- Изменения № 5 к Проектной декларации по строительству Административно-жилого здания с конторскими помещениями и подземной автостоянкой (II очередь строительства) в границах улиц Ошарская, Республиканская в Советском районе, размещенные на сайте [www.anvb.ru](http://www.anvb.ru) в разделе «Новости» 04 мая 2016 г.

- Изменения № 6 к Проектной декларации по строительству Административно-жилого здания с конторскими помещениями и подземной автостоянкой (II очередь строительства) в границах улиц Ошарская, Республиканская в Советском районе, размещенные на сайте [www.anvb.ru](http://www.anvb.ru) в разделе «Новости» 23 июня 2016 г.

- Изменения № 7 к Проектной декларации по строительству Административно-жилого здания с конторскими помещениями и подземной автостоянкой (II очередь строительства) в границах улиц Ошарская, Республиканская в Советском районе, размещенные на сайте [www.anvb.ru](http://www.anvb.ru) в разделе «Новости» 28 июля 2016 г.

- Изменения № 8 к Проектной декларации по строительству Административно-жилого здания с конторскими помещениями и подземной автостоянкой (II очередь строительства) в границах улиц Ошарская, Республиканская в Советском районе, размещенные на сайте [www.anvb.ru](http://www.anvb.ru) в разделе «Новости» 01 августа 2016 г.

- Изменения № 9 к Проектной декларации по строительству Административно-жилого здания с конторскими помещениями и подземной автостоянкой (II очередь строительства) в границах улиц Ошарская, Республиканская в Советском районе, размещенные на сайте [www.anvb.ru](http://www.anvb.ru) в разделе «Новости» 27 октября 2016 г.

- Изменения № 10 к Проектной декларации по строительству Административно-жилого здания с конторскими помещениями и подземной автостоянкой (II очередь строительства) в границах улиц Ошарская, Республиканская в Советском районе, размещенные на сайте [www.anvb.ru](http://www.anvb.ru) в разделе «Новости» 23 ноября 2016 г.

## 2. СОДЕРЖАНИЕ ДОГОВОРА

2.1. **ДОЛЬЩИК** производит финансирование строительства объекта недвижимости, указанного в п.1.1., на условиях п.3. настоящего Договора и после окончания его строительства и ввода в эксплуатацию получает **\*\*\*КОМНАТНУЮ квартиру за номером \*\*\* (\*\*\*)**, расположенную на **\*\*\*** этаже и долю в праве общей собственности на общее имущество **Административно-жилого здания с конторскими помещениями и подземной автостоянкой (II очередь строительства) в границах улиц Ошарская, Республиканская в Советском районе города Нижнего Новгорода.**

**Общая площадь квартиры по проекту составляет \*\*\* кв.м., в т.ч. жилая площадь \*\*\* кв.м. Общая площадь квартиры с учетом лоджии - \*\*\* кв.м.**

Квартира передается в следующем состоянии:

- Фундаменты – монолитная плита по свайным фундаментам.
- Колонны - монолитные железобетонные.
- Перекрытия сплошные железобетонные безбалочные монолитные плиты.
- Наружные стены 2-х слойные, с опиранием на монолитные перекрытия – из керамзитобетонных блоков, толщиной 190 мм, с утеплителем минераловатными плитами Роквул «Фасад Баттс», толщиной 130 мм, с декоративной штукатуркой по системе «Сэнарджи».

- Перегородки – гипсовые пазогребневые или силикатные.
- Стены межквартирные: силикатные блоки или силикатный кирпич.
- Окна, балконные двери пластиковые с двухкамерным стеклопакетом по ГОСТ 23166-99.

Класс «В». Остекление лоджий – алюминиевые рамы с одинарным остеклением.

- Мусоропровод из напорных асбоцементных труб с изделиями ООО «Инвест-КС», устройством для очистки, промывки и дезинфекции ствола с автоматическим пожаротушением.

Отопление и горячее водоснабжение осуществляется централизованно от Нагорной теплоцентрали (РТС «Нагорный» ОАО «Теплоэнерго») через индивидуальный тепловой пункт (ИТП) жилого дома.

- Вентиляция квартир естественная: приток воздуха через форточку, вытяжка через вентиляционные каналы на кухне и в санузле.

- Тип плит: электрические. Электроплиты приобретаются и устанавливаются Дольщиком за свой счет.
- Водоснабжение холодной водой централизованное от существующей водопроводной линии Д-300 мм по ул.Республиканской. Внутренние сети систем холодного и горячего водоснабжения монтируются из стальных водогазопроводных оцинкованных труб по ГОСТ 3262-75\*. Устанавливается запорная арматура на врезке. Разводка внутри квартиры не осуществляется.

Внутренние сети бытовой канализации, прокладываемые в техподполье, стояки и выпуски запроектированы из чугунных канализационных труб по ГОСТ 6942-98. Стояки бытовой канализации встроенных помещений, отводные трубопроводы от санитарных приборов, разводка по чердаку – из полипропиленовых канализационных труб по ТУ4926-010-41989945-98. В квартире на стояке устанавливается заглушка. Разводка внутри квартиры не осуществляется.

- Входная дверь в квартиру: деревянная ДГ 21-10 по ГОСТ 24698-81.
- Проектом предусмотрен необходимый комплекс противопожарных мероприятий.
- Чердак – теплый (в осях 1-10, 11-19), холодный (в осях 19-22).
- Кровля плоская наплавленная из рулонных материалов.
- Отделка фасадов: нежилых помещений - декоративный кирпич типа «Бессер» до отметки 3.300, выше - фасадные системы с наружным штукатурным слоем.

В квартирах устанавливаются 2-х тарифные счетчики, выполняется внутренняя электроразводка с установкой розеток и выключателей, устанавливается радиорозетка, монтируются приборы отопления.

- Стены и перегородки из силикатного кирпича, керамзитобетонных блоков штукатурятся цементно-известковым раствором М-15, у перегородок гипсовых пазогребневых затираются швы между блоками. Плоскость потолка перетирается цементно-известковым раствором М-25. Выравнивающая стяжка и подготовка под полы по железобетонной плите не выполняется.
- Чистовая отделка квартир проектом не предусмотрена.
- Телефонизация – телефонная коробка на стояке на лестничной площадке для подключения и ввода телефонного провода в квартиру.
- Телевидение – установка антенн коллективного пользования с возможностью подключения телевизионного кабеля на стояке лестничной площадки.

2.2. Застройщик имеет право в ходе строительства вносить изменения в проектную документацию, если это не затрагивает конструктивные особенности и несущую способность объекта долевого строительства, без согласования с **ДОЛЬЩИКОМ**.

2.3. Срок ввода объекта недвижимости, указанного в п.1.1. Договора, в эксплуатацию – **I квартал 2018 г.**

2.4. После окончания строительства и прекращения права собственности Застройщика на земельный участок, расположенный по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Советский район, в границах улиц Ошарская-Республиканская, площадью 4 715 кв.м., кадастровый номер 52:18:0070066:651, имеющий разрешенное использование: для

строительства административно-жилого здания с конторскими помещениями и подземной автостоянкой (II очередь строительства), земельный участок, в том числе и эксплуатируемая кровля подземной автостоянки с элементами благоустройства будут принадлежать на праве общей долевой собственности собственникам помещений в многоквартирном доме и собственникам подземной автостоянки.

Эксплуатируемая кровля подземной автостоянки с элементами благоустройства предназначена, согласно утвержденного проекта, для парковки автотранспорта собственников помещений в многоквартирном доме и собственников подземной автостоянки, которые обязаны ее содержать и производить необходимый ремонт, а также для посетителей поликлиники.

### 3. ЦЕНА ДОГОВОРА УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ, ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

3.1. Цена Договора – размер денежных средств, подлежащих уплате **ДОЛЬЩИКОМ** для строительства (создания) Объекта долевого строительства и расходованных на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства, на оплату услуг Застройщика в т.ч. на финансирование затрат, предусмотренных сводным сметным расчетом на строительство Административно-жилого здания с конторскими помещениями и подземной автостоянкой (II очередь строительства) в границах улиц Ошарская, Республиканская в Советском районе, а также иных затрат Застройщика (возврат кредитных средств, направленных на финансирование строительства Объекта долевого строительства, процентов и комиссионных платежей за пользование кредитами, полученными Застройщиком с целью расселения и строительства Административно-жилого здания с конторскими помещениями и подземной автостоянкой (II очередь строительства) в границах улиц Ошарская, Республиканская в Советском районе, затрат, связанных с получением в собственность земельных участков для ведения строительства, в том числе земельный налог, оплату риэлторских услуг, а также оплату коммунальных услуг от момента подписания Акта на ввод Объекта в эксплуатацию до подписания Сторонами передаточного Акта или иного документа о передаче).

3.2. На момент подписания Договора стоимость участия в долевом строительстве согласована **СТОРОНАМИ** в размере **\*\*\* (\*\*\*) рублей** из расчета стоимости одного квадратного метра приведенной площади **\*\*\* (\*\*\*) рублей**.

3.3. Оплата по Договору участия в долевом строительстве производится в следующем порядке:

- **\*\*\*%** от приведенной площади квартиры, что соответствует **\*\*\* кв.м.**, оплачиваются **ДОЛЬЩИКОМ** в сумме **\*\*\* (\*\*\*) рублей**, после подписания и государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области в течение 3-х банковских дней;

- **\*\*\*%** от приведенной площади квартиры, что соответствует **\*\*\* кв.м.**, оплачиваются **ДОЛЬЩИКОМ** после подписания и государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области в срок до **\*\*\* (\*\*\*)**. Денежные средства вносятся **ДОЛЬЩИКОМ** в кассу или перечисляются на расчетный счет **ЗАСТРОЙЩИКА**.

3.4. Стоимость одного квадратного метра неоплаченной приведенной площади, указанная в п. 3.2. настоящего Договора, с **\*\*\* 2017г.** увеличивается на **0,5 %**. Начиная с **\*\*\* 2017г.** и далее ежемесячно, **\*\*\*-го числа каждого месяца** стоимость одного квадратного метра неоплаченной приведенной площади, сложившейся в предыдущем месяце, увеличивается на **1,5 %**.

Окончательная цена настоящего Договора складывается из сумм всех платежей, предусмотренных п.3.3. настоящего Договора и произведенных **ДОЛЬЩИКОМ**, с учетом удорожания в зависимости от сроков оплаты.

3.5. Просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа **ЗАСТРОЙЩИКА** от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

3.6. В случае нарушения установленного настоящим Договором окончательного срока внесения платежа **ДОЛЬЩИК** уплачивает **ЗАСТРОЙЩИКУ** неустойку (пени) в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального Банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

3.7. Указанная приведенная площадь квартиры уточняется на основании обмеров, произведенных ФГУП «Ростехинвентаризация» г.Н.Новгорода после окончания строительства объекта недвижимости.

В случае ее увеличения более чем на 1,5 (2,0) кв.м., **ДОЛЬЩИК** доплачивает за излишки приведенной площади в размере стоимости 1 кв.м квартиры на дату последнего платежа в течение 10 календарных дней с момента получения письменного требования **ЗАСТРОЙЩИКА**.

В случае ее уменьшения более чем на 1,5 (2,0) кв.м, **ДОЛЬЩИКУ** возвращаются денежные средства за недостающую площадь из расчета стоимости 1 кв.м. квартиры на дату последнего платежа в течение 10 календарных дней с момента получения письменного требования **ДОЛЬЩИКА**.

3.8. Оформление документов на право собственности вышеуказанной квартиры производится **ДОЛЬЩИКОМ** в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области самостоятельно и за счет **собственных средств**.

3.9. Коммунальные платежи **ДОЛЬЩИК** вносит в размере, указанном в счете коммунальной службы, в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты выставления соответствующего счета начиная с момента подписания сторонами передаточного Акта или иного документа о передаче.

От момента ввода Административно-жилого здания в эксплуатацию до подписания сторонами передаточного Акта или иного документа о передаче оплата коммунальных платежей производится **ЗАСТРОЙЩИКОМ** из средств **ДОЛЬЩИКА**. Общая сумма денежных средств, направленных **ЗАСТРОЙЩИКОМ** на возмещение затрат на строительство, оплату услуг **ЗАСТРОЙЩИКА**, оплату риэлторских и коммунальных услуг не может превышать сумму денежных средств, указанную в п. 3.2. Договора.

### 4. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. **ЗАСТРОЙЩИК** обязан:

- использовать полученные от **ДОЛЬЩИКА** средства для финансирования строительства объекта недвижимости согласно проектной документации;
- уведомить **ДОЛЬЩИКА** о сроках и условиях приемки им квартиры от **ЗАСТРОЙЩИКА**. Уведомление направляется по адресу, указанному в настоящем Договоре;
- передать квартиру **ДОЛЬЩИКУ** не позднее II квартала 2018г.; допускается досрочное исполнение **ЗАСТРОЙЩИКОМ** обязательства по передаче квартиры **ДОЛЬЩИКУ**;
- при необходимости предоставить **ДОЛЬЩИКУ** возможность ознакомиться с проектной документацией;
- в случае, если строительство объекта недвижимости не может быть завершено в предусмотренный п. 2.3. настоящего Договора срок, не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока направить **ДОЛЬЩИКУ** соответствующую информацию и предложение об изменении условий настоящего Договора.

4.2. **ДОЛЬЩИК** обязан:

- выполнить условия п. 3.3. настоящего Договора;
- принять от **ЗАСТРОЙЩИКА** готовую квартиру в 10-дневный срок, после получения письменного уведомления **ЗАСТРОЙЩИКА**;
- оплачивать коммунальные платежи с момента передачи квартиры по Акту приема-передачи;

- нести расходы (компенсировать расходы Застройщика) пропорционально получаемой доле площади, связанные: - с паспортизацией квартиры, а также с оплатой услуг уполномоченного органа, осуществляющего паспортизацию квартир в г. Нижнем Новгороде;
- компенсировать расходы **ЗАСТРОЙЩИКА** связанные с регистрацией настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области;
- на момент подписания настоящего Договора представить **ЗАСТРОЙЩИКУ**: действительный паспорт (оригинал и ксерокопию), а также его нотариально заверенный перевод в случае необходимости, нотариально заверенное согласие супруга(и) на приобретение недвижимости или нотариально заверенное заявление об отсутствии зарегистрированного брака (оригинал и нотариально заверенную копию), нотариально заверенные копии учредительных документов (устава, учредительного договора, а также всех изменений к ним), нотариально заверенные копии свидетельства о государственной регистрации, свидетельства о постановке на налоговый учет, надлежащим образом заверенную копию протокола о назначении руководителя организации (в случае, если Договор подписывает не руководитель – нотариальную доверенность на лицо подписывающее Договор), протокол об одобрении сделки (в случае необходимости).

## 5. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

5.1. **ЗАСТРОЙЩИК** обязан передать **ДОЛЬЩИКУ** квартиру, качество которой соответствует условиям настоящего Договора, требованиям проектной документации, технических и градостроительных регламентов, при их отсутствии СНИП в части обязательных требований согласно Федеральному закону «О техническом регулировании».

5.2. **ЗАСТРОЙЩИК** устанавливает гарантийный срок на квартиру за исключением технологического и инженерного оборудования – 5 лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня ввода жилого дома в эксплуатацию.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства составляет 3 года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного Акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

## 6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. При неявке **ДОЛЬЩИКА** для приемки квартиры от **ЗАСТРОЙЩИКА** после даты получения письменного уведомления в срок, предусмотренный п. 4.2. настоящего Договора, ответственность за эксплуатацию и сохранность квартиры возлагается на **ДОЛЬЩИКА**.

6.2. При уклонении **ДОЛЬЩИКА** от принятия квартиры, в предусмотренный настоящим Договором срок, или при отказе **ДОЛЬЩИКА** от принятия квартиры, **ЗАСТРОЙЩИК** по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи квартиры **ДОЛЬЩИКУ**, вправе составить односторонний Акт или иной документ о передаче квартиры. При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к **ДОЛЬЩИКУ** со дня составления одностороннего Акта или иного документа о передаче квартиры.

6.3. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору сторона, не исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные настоящим Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

## 7. ФОРС-МАЖОР

7.1. **СТОРОНЫ** по настоящему Договору не несут ответственность за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если ненадлежащее исполнение ими своих обязательств по Договору явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы. При этом срок исполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать обстоятельства непреодолимой силы или их последствия.

7.2. Под обстоятельствами непреодолимой силы по смыслу настоящего Договора **СТОРОНЫ** понимают пожары, оползни, карстовые провалы, наводнения, землетрясения, ураганы, устойчивые морозы ниже -20°, иные стихийные бедствия, объявленные и не объявленные войны, народные волнения, забастовки, эпидемии, запретительные меры государственных органов.

7.3. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по настоящему Договору, должна в двадцатидневный срок после начала действия обстоятельств непреодолимой силы известить в письменной форме другую сторону. Не уведомление о наступлении обстоятельств непреодолимой силы в установленный срок лишает виновную сторону права ссылаться на них.

Надлежащим доказательством наличия обстоятельств непреодолимой силы являются справки Торгово-Промышленной Палаты Нижегородской области.

## 8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

8.1. Уступка **ДОЛЬЩИКОМ** прав требований по настоящему Договору допускается только после уплаты им цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

8.2. Уступка **ДОЛЬЩИКОМ** прав требований по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания **СТОРОНАМИ** передаточного Акта о передаче квартиры с обязательным письменным уведомлением **ЗАСТРОЙЩИКА**.

## 9. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

9.1. **ДОЛЬЩИК** уведомлен, что на момент заключения настоящего Договора земельный участок, предоставленный **ЗАСТРОЙЩИКУ** для строительства Объекта, а также имущественные права на Объект долевого строительства находятся в залоге у ПАО Сбербанк в обеспечение исполнения обязательств **ЗАСТРОЙЩИКА** по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № НКЛ-2710 от 20 ноября 2015г. (далее – Кредитный Договор), предоставленной на строительство. При этом от ПАО Сбербанк в соответствии с п.2. ч.6. ст.13. ФЗ от 30.12.2004г. №214-ФЗ получено согласие на удовлетворение своих требований за счет заложенного имущества в соответствии с ч.2. ст.15. ФЗ от 30.12.2004г. №214-ФЗ, а также согласие на прекращение права залога на объекты долевого строительства в случае, предусмотренном ч.8. ст.13. ФЗ от 30.12.2004г. №214-ФЗ.

9.1.1. В соответствии с условиями Кредитного Договора **ЗАСТРОЙЩИК** обязан направить в течение 3 (трёх) рабочих дней денежные средства, поступившие от **ДОЛЬЩИКА** по настоящему Договору, в счет досрочного погашения задолженности по Кредитному Договору в размере не менее залоговой стоимости Объекта долевого строительства.

9.1.2. После погашения задолженности **ЗАСТРОЙЩИКОМ** перед ПАО Сбербанк в соответствии с п.9.1.1., 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).

9.1.3. Настоящий Договор заключается **ЗАСТРОЙЩИКОМ** с письменного согласия ПАО Сбербанк.

9.1.4. На момент заключения настоящего Договора, на квартиру, указанную в п.1.1., отсутствуют иные обременения, кроме указанных в п.9.1.

9.2. В случае если сторона, заключившая настоящий Договор, уклоняется от выполнения обязательств по Договору, другая сторона имеет право обратиться в суд с требованием о понуждении выполнить обязательство.

9.3. Настоящий Договор составлен **в трёх экземплярах**, по одному экземпляру для каждой из **СТОРОН**, один для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области.

9.4. В случае изменения реквизитов сторона уведомляет в письменном виде другую сторону в течение 3 (трех) дней с момента изменения. В случае неисполнения данной обязанности, уведомления, направленные по последнему известному адресу считаются надлежащими.

9.5. Взаимоотношения **СТОРОН**, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством.

9.6. Все споры и разногласия, возникающие в связи с исполнением настоящего Договора, **СТОРОНЫ** будут стремиться решать путем переговоров. В случае не достижения согласия спор передается на рассмотрение судебных органов.

## 10. СПОСОБЫ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ЗАСТРОЙЩИКА

10.1. В обеспечение исполнения обязательств **ЗАСТРОЙЩИКА** по Договору участия в долевом строительстве с момента государственной регистрации Договора у **ДОЛЬЩИКА** считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства административно-жилого здания с конторскими помещениями и подземной автостоянкой (II очередь строительства) земельный участок, расположенный по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Советский район, в границах улиц Ошарская-Республиканская, кадастровый номер 52:18:0070066:651, и строящееся на этом участке административно-жилое здание.

10.2. Исполнение обязательств **ЗАСТРОЙЩИКА** по передаче помещений участникам долевого строительства по всем Договорам, заключенным для строительства (создания) многоквартирного дома, обеспечивается страхованием гражданской ответственности **ЗАСТРОЙЩИКА** за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче помещения по Договору участия в долевом строительстве, путем заключения Договора страхования гражданской ответственности **ЗАСТРОЙЩИКА** со страховой организацией Некоммерческая организация «Потребительское общество взаимного страхования гражданской ответственности застройщиков» (НО «ПОВС застройщиков»), ИНН 7722401371, ОГРН 1137799018367, зарегистрированной по адресу: 111024, г. Москва, ул. Авиамоторная, дом 10, корп.2, имеющей лицензию на осуществление страхования: ВС № 4314, регистрационный номер записи в едином государственном реестре субъектов страхового дела 4314, выданную Центральным банком Российской Федерации от 13 августа 2015 года, в соответствии с законодательством Российской Федерации о страховании и удовлетворяющей требованиям, предусмотренным законодательством РФ.

## 11. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

11.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области и действует до полного исполнения **СТОРОНАМИ** своих обязательств.

11.2. Обязательства **ЗАСТРОЙЩИКА** считаются исполненными с момента получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости и подписания **СТОРОНАМИ** передаточного Акта или иного документа о передаче.

11.3. Обязательства **ДОЛЬЩИКА** считаются выполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания **СТОРОНАМИ** передаточного Акта или иного документа о передаче.

11.4. Любые приложения, дополнения и изменения к настоящему Договору оформляются в письменном виде, вступают в силу с момента их государственной регистрации и являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

11.5. Все расходы по государственной регистрации настоящего Договора несет **ДОЛЬЩИК**.

## 12. ПОДПИСИ СТОРОН

### ЗАСТРОЙЩИК

ООО «Агентство недвижимости «Выбор»

ИНН 5259028718/ КПП 525901001

Юридический адрес: 603089, г. Н.Новгород,  
ул. Мечникова, д.69.

Почтовый адрес: 603024, г.Н.Новгород,  
ул. Невзоровых, д.47

Тел/факс: (831) 4167-168, 4167-164

р/с 40702810842020002308

ВОЛГО-ВЯТСКИЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК

Г. НИЖНИЙ НОВГОРОД

к/с 30101810900000000603, БИК 042202603

Генеральный директор

### ДОЛЬЩИК

\*\*\*

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

\_\_\_\_\_/С.А. Иванов/