

Договор № 104 – 2/2025
участия в долевом строительстве многоквартирного дома

г. Нижний Новгород

«18» июня 2025 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Новый город» (ИНН 5262340606, ОГРН 1165275036211, место нахождения: 603093, г. Нижний Новгород, ул. Родионова, д. 192, корп.3, Пом. П1/106), в лице Шмелевой Л.М., действующей по доверенности, удостоверенной Воробьевым В.В., нотариусом нотариального округа город областного значения Нижний Новгород 09 февраля 2024 г. реестровый № 52/22-н/52-2024-4-116, именуемое в дальнейшем "**Застройщик**", с одной стороны, и

гражданин РФ: **ДРУЖИНИН ЕВГЕНИЙ АЛЕКСАНДРОВИЧ**, 28.09.1985 года рождения, место рождения: ПОС. ЭЛЬБАН АМУРСКОГО Р-НА ХАБАРОВСКОГО КРАЯ, паспорт 2209 432288 выдан ТЕРРИТОРИАЛЬНЫМ ПУНКТОМ УФМС РОССИИ ПО НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛ. В ВОРОТЫНСКОМ Р-НЕ 20.11.2009 года, код подразделения: 520-042, зарегистрированный по адресу: Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, б-р 60-летия Октября, д. 21, к. 3, кв. 113, СНИЛС 082-152-335 36, именуемый в дальнейшем "**Участник долевого строительства**", с другой стороны, а вместе именуемые "**Стороны**", заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ И ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. **Застройщик** - **Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Новый Город»**, выполняющее функции Заказчика и осуществляющее привлечение денежных средств Участников долевого строительства для строительства многоквартирного жилого дома.

1.2. **Участник долевого строительства** – **ДРУЖИНИН ЕВГЕНИЙ АЛЕКСАНДРОВИЧ**, осуществляющий привлечение денежных средств в создание объекта долевого строительства, путем размещения денежных средств на счетах эскроу в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

1.3. **Жилой дом** — Многоквартирный дом с помещениями общественного назначения и стоянкой автомобилей №2 (по генплану) по ул. 2-я Оранжерейная в Советском районе г. Нижний Новгорода, расположенный по адресу: Российская Федерация, Нижегородская область, город Нижний Новгород, ул. 2-я Оранжерейная (адрес строительный), на земельном участке с кадастровым номером 52:18:0000000:29607. Застройщик осуществляет строительство Жилого дома на основании разрешения на строительство № 52-18-06/07/1107-2023 от 08 сентября 2023 года. Условный номер Жилого дома в соответствии с проектной декларацией № 52-000918. ID объекта: 55197.

Основные характеристики Жилого дома, подлежащее определению в Договоре:

Наименование характеристики	Описание характеристики
Вид	Жилой дом
Назначение	Жилое
Количество этажей	21
Общая площадь	19 818,85 кв.м.
Материал наружных стен	Стеновые сборные трехслойные железобетонные панели
Материал поэтажных перекрытий	Монолитные железобетонные
Класс энергоэффективности	В
Класс сейсмостойкости	5 и менее баллов

1.4. **Объект долевого строительства** — **жилое помещение (квартира)**, представляет собой структурно обособленное жилое помещение в Жилом доме, а также соответствующая доля в праве собственности на общее имущество Жилого дома, входящее в состав указанного Жилого дома и подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, строящегося с привлечением денежных средств Участника долевого строительства. Номер квартиры уточняется после получения Застройщиком технического паспорта Жилого дома.

Квартира имеет следующие проектные параметры и характеристики:

Наименование характеристики	Описание характеристики
№ квартиры (строительный)	104
Общая площадь квартиры (сумма полезной площади и площади помещений вспомогательного назначения) без учета понижающего коэффициента, кв.м.	55.49
Продаваемая (приведенная) площадь, (Общая проектная площадь квартиры с учетом понижающего коэффициента площади лоджии/балкона/веранды/террасы), кв.м.	52.61
Общая проектная площадь (без учета площади лоджии/балкона/веранды/террасы), кв.м.	51.38
Жилая проектная площадь, кв.м.	26.78
Этаж	9, в осях 12-14 и Е-Л
Подъезд/корпус/секция	1
Количество комнат	2
Площадь комнаты — 1, кв.м.	12.54
Площадь комнаты — 2, кв.м.	14.24
Площадь кухни/кухонной зоны, кв.м.	12.33
Площадь помещения вспомогательного назначения (санузла), кв.м.	3.83
Площадь помещения вспомогательного назначения (коридора/прихожей), кв.м.	8.44
Площадь лоджии/балкона, кв.м.	4.11
Площадь лоджии/балкона (с учетом понижающего коэффициента 0,5/0,3), кв.м.	1.23

1.5. Общая проектная площадь квартиры с учетом понижающего коэффициента площади лоджии/балкона — сумма полезной площади квартиры и площади помещений вспомогательного назначения. При расчете общей проектной площади квартиры с учетом понижающего коэффициента, площадь лоджии/балкона учитывается с применением к фактической площади лоджии/балкона понижающего коэффициента — 0,5/0,3. Общая и жилая площади, а также номер квартиры согласно п.1.4. Договора, указаны в соответствии со строительными чертежами, подлежат уточнению по окончании строительства Жилого дома и выдачи уполномоченными организациями, осуществляющими кадастровую деятельность объектов капитального строительства, или кадастровым инженером технического плана и технического паспорта на Жилой дом.

План квартиры, отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей квартиры (комнат, помещений вспомогательного использования) и местоположение квартиры на этаже, содержится в Приложении № 1 настоящего Договора.

Комплектация и характеристики квартиры приводятся в Приложении № 2 к настоящему Договору.

Застройщик вправе без согласия Участника долевого строительства внести в многоквартирный дом архитектурные, структурные изменения, заменить строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы или оборудование (в том числе отделку фасада, мест общего пользования, придомовую территорию, размеры дверных и оконных проемов, изменять оттенок выбранных материалов, цветовую гамму, фактуру, текстуру, размеры, производителя); вносить изменения в проектную документацию, которые улучшают качество Объекта долевого строительства. Оформление дополнительного соглашения к настоящему Договору при таких изменениях не требуется. Корректировки проектной документации, которые не требуют прохождения повторной экспертизы, не приводящие к ухудшению потребительских свойств Объекта долевого строительства, не считаются недостатком.

Стороны пришли к соглашению, что расхождение общей проектной площади без учета площади лоджии/балкона, площади с учетом площади лоджии/балкона с учетом понижающего коэффициента и площади

по данным обмеров кадастровым инженером в размере не более пяти процентов от указанной площади в соответствии с абз.2 п.1.1. ст.9 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» (далее – Закон о долевом строительстве), конфигурации и параметров помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства, указанного в Приложении №1 к Договору, являются несущественными изменениями Объекта долевого строительства, и не является основанием для расторжения настоящего Договора в одностороннем порядке.

Класс энергоэффективности устанавливается органом государственного строительного надзора в заключении о соответствии построенного многоквартирного дома требованиям энергетической эффективности и/или энергетическом паспорте многоквартирного дома и может отличаться от указанного в настоящем Договоре. Изменение класса энергоэффективности не является существенным изменением характеристик и рыночной стоимости Объекта долевого строительства.

1.6. Проектная декларация – официальный документ, включающий в себя информацию о Застройщике и о проекте строительства. Проектная декларация размещается Застройщиком на сайте наш.дом.рф., в сроки, установленные законодательством Российской Федерации.

1.7. Отношения Застройщика и Участника долевого строительства, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются положениями Гражданского Кодекса РФ (далее – ГК РФ) и Законом о долевом строительстве.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Застройщик обязан:

2.1.1. Обеспечить строительство Жилого дома и выполнение своими силами и (или) с привлечением третьих лиц всех работ по строительству Жилого дома в полном объеме, включая все работы, предусмотренные документами по строительству, а также иные работы, не упомянутые в этих документах, но необходимые для строительства указанного выше Жилого дома и для его сдачи в эксплуатацию в установленном законодательством порядке.

2.1.2. После получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства не позднее срока, предусмотренного настоящим Договором.

2.1.3. Настоящим Застройщик доводит до сведения Участника долевого строительства, что условием привлечения средств для строительства Жилого дома является размещение таких денежных средств на счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 Закона о долевом строительстве.

2.2. Участник долевого строительства обязан:

2.2.1. Оплатить обусловленную настоящим Договором цену объекта в порядке и сроки, предусмотренные п. 3 настоящего Договора.

2.2.2. Провести взаиморасчеты с Застройщиком по результатам обмеров в порядке, предусмотренном п.п. 3.3., 3.4. настоящего Договора.

2.2.3. Принять Объект долевого строительства у Застройщика и зарегистрировать за собой право собственности на него.

2.2.4. Использовать Объект долевого строительства (квартиру) как жилое помещение и соблюдать требования законодательства РФ, предъявляемые к пользованию жилыми помещениями.

2.2.5. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства подтверждает, что приобретает и осуществляет свои гражданские права своей волей и в своем интересе, свободен в установлении своих прав и обязанностей на основе настоящего Договора и в определении любых, не противоречащих законодательству условий Договора, что не лишен дееспособности, не состоит под опекой и попечительством, не страдает заболеваниями, препятствующими осознать суть настоящего Договора, а также, что у него отсутствуют обязательства, вынуждающие совершить данную сделку на крайне невыгодных для себя условиях. При подписании настоящего Договора Участник долевого строительства не подвергался угрозам и давлению с чьей-либо стороны. Содержания и правовые последствия заключаемого Договора Участнику долевого строительства известны и понятны.

2.3. Участник долевого строительства вправе:

2.3.1. После уплаты Застройщику цены договора в полном объеме и при условии государственной регистрации настоящего Договора до подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства либо до момента составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства передать свои права на Объект долевого строительства третьим лицам по договору уступки.

2.3.2. В случае неуплаты Участником долевого строительства цены Договора Застройщику уступка прав требований по Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на Правоприобретателя (нового Участника долевого строительства).

В случае невыполнения Участником долевого строительства данного обязательства Застройщик не несет ответственности перед третьими лицами по данным договорам уступки.

2.3.3. Договор уступки права требования подлежит государственной регистрации. Расходы по регистрации оплачиваются сторонами согласно требованиям действующего законодательства.

2.3.4. Участник долевого строительства несет обязанность по направлению Застройщику уведомления о заключении договора уступки и обязан в течение 10 рабочих дней с даты подписания договора уступки направить уведомление в адрес Застройщика (ценным письмом с описью вложения; отправкой на адрес электронной почты, указанной в п. 9 настоящего Договора; лично с отметкой о получении). Правоприобретатель (новый Участник долевого строительства) обязан в срок не позднее 10 рабочих дней с момента государственной регистрации договора уступки направить экземпляр договора уступки и выписку из Единого государственного реестра недвижимости, номер контактного телефона, адрес электронной почты нового Участника долевого строительства, фактический адрес проживания в адрес Застройщика (ценным письмом с описью вложения; отправкой на адрес электронной почты, указанной в п. 9 настоящего Договора; лично с отметкой о получении).

В случае, когда права требования по договору участия в долевом строительстве уступает Участник долевого строительства, являющийся владельцем счета эскроу, к новому Участнику долевого строительства с момента государственной регистрации соглашения (договора) о такой уступке переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним Участником долевого строительства. В срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты государственной регистрации договора уступки прав Участник долевого строительства и новый Участник долевого строительства обязуются явиться в банк для внесения изменений о новом Участнике долевого строительства в договор на открытие счета эскроу.

Стороны договорились, что уступка, в том числе передача в залог Участником долевого строительства права требования к Застройщику получения неустойки (пени) и иных штрафных санкций, предусмотренных настоящим Договором и/или действующим законодательством РФ (в том числе, но не ограничиваясь: за нарушение срока передачи Объекта долевого строительства, срока устранения недостатков Объекта долевого строительства, процентов за пользование денежными средствами Участника долевого строительства, а также любых иных неустоек и штрафных санкций), отдельно от уступки права требования получения Объекта долевого строительства запрещена.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОКИ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

3.1. Для строительства Объекта долевого строительства, определенного п. 1.4. настоящего Договора, Участник долевого строительства оплачивает Застройщику Цену Договора, которая составляет **11 654 654,00 (одиннадцать миллионов шестьсот пятьдесят четыре тысячи шестьсот пятьдесят четыре) рубля 00 копеек** (далее – Цена Договора), из расчета 221 529,00 (двести двадцать одна тысяча пятьсот двадцать девять) рублей 00 копеек за один квадратный метр проектной (приведенной) площади квартиры.

Денежные средства вносятся на открытый в уполномоченном банке эскроу-счет до ввода многоквартирного дома в эксплуатацию.

3.2. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора на специальный эскроу-счет, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Депонента в счет уплаты цены настоящего Договора, в целях их перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Законом о долевом строительстве и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром (Застройщиком), депонентом (физическим лицом) и Эскроу-агентом с учетом следующего:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д.19; фактический адрес: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д.19, адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 900 - для мобильных, 8 (800) 555-55-50 - для мобильных и городских.

Депонент: **ДРУЖИНИН ЕВГЕНИЙ АЛЕКСАНДРОВИЧ**

Бенефициар: **Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Новый Город»**

Депонируемая сумма: **11 654 654,00 (одиннадцать миллионов шестьсот пятьдесят четыре тысячи шестьсот пятьдесят четыре) рубля 00 копеек**.

Срок перечисления Депонентом Суммы депонирования: в течение 30 (Тридцати) календарных дней после государственной регистрации настоящего Договора.

Срок условного депонирования денежных средств: 6 (шесть) месяцев с даты ввода объекта в эксплуатацию, определяемой как последняя дата квартала ввода в эксплуатацию, указанного в проектной декларации.

Основания перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы:

- разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома.

3.2.1. Цена Договора оплачивается Участником долевого строительства в следующем порядке:

- за счет собственных средств сумму в размере **1 964 387,05 (один миллион девятьсот шестьдесят четыре тысячи триста восемьдесят семь) рублей 05 копеек** в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего договора;

- за счет денежных средств в размере **690 266,95 (шестьсот девяносто тысяч двести двадцать шесть) рублей 95 копеек** в качестве первоначального взноса предоставляются Участнику долевого строительства из средств федерального бюджета в качестве социальной выплаты в соответствии с Федеральным законом «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей» по Государственному сертификату на материнский (семейный) капитал Серия МК-Э-062-2023 № 3951989 от «20» ноября 2023 г., выданным Государственным учреждением – Отделением Фонда пенсионного и социального страхования Российской Федерации по Нижегородской области и будут перечислены безналичным путем из Социального Фонда РФ на счет эскроу Депонента в течение 30 (Тридцати) календарных дней после государственной регистрации настоящего Договора.

Для осуществления оплаты по договору Участник долевого строительства обязуется в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего договора предоставить в Фонд пенсионного и социального страхования Российской Федерации настоящий Договор, удостоверяющий проведенную государственную регистрацию, выданную Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области, а также иные необходимые для произведения выплаты документы.

- за счет кредитных средств сумму в размере **9 000 000,00 (девять миллионов) рублей 00 копеек** в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего договора.

Кредитные средства предоставляются Участнику долевого строительства Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» (ПАО Сбербанк) (ОГРН 1027700132195, ИНН 7707083893 КПП 526002002 к/с № 30101810900000000603 в ГРКЦ ГУ Банка России по Нижегородской области, местонахождение: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д.19) (далее - Банк), являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от 11.08.2015 № 1481), (далее именуемым Банк).

Кредитные средства предоставляются по **Кредитному договору № 105837672 от 18 июня 2025г.**, заключаемому в городе Зеленоград между Участником долевого строительства и Банком для целей участия в долевом строительстве Квартиры, далее по тексту – «Кредитный договор».

Кредит, согласно Кредитному договору, предоставляется Банком в размере **9 000 000,00 (девять миллионов) рублей 00 копеек** для целей оплаты стоимости финансирования Объекта долевого строительства в соответствии с Договором со сроком возврата Кредита **360 (Триста шестьдесят) месяцев**, считая с даты фактического предоставления Кредита. За пользование Кредитом Участник долевого строительства оплачивает Кредитору проценты из расчета годовой процентной ставки в размере **6,00 (Шесть целых ноль десятых) % годовых**. Погашение Кредита и оплата процентов, начисленных за пользование кредитом, осуществляются путем ежемесячных платежей в порядке, предусмотренном Кредитным договором. Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

Расчеты по договору участия в долевом строительстве Объекта недвижимости производятся с использованием счета эскроу, открытого на имя депонента (участника долевого строительства) 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 Участник долевого строительства;

☐ перечисление денежных средств в счет оплаты Объекта долевого строительства осуществляется ООО «Домклик» по поручению участника долевого строительства, на счет эскроу, открытый на имя депонента (участника долевого строительства):

- после государственной регистрации в установленном действующим законодательстве порядке договора участия в долевом строительстве, а также (в случае, если заёмщик не воспользовался «Сервисом электронной регистрации») его предоставления в Банк,

- после государственной регистрации залога прав требования участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка,

- при условии соответствия зарегистрированного договора участия в долевом строительстве проекту договора участия в долевом строительстве, ранее предоставленному в Банк для выдачи кредита в части указания реквизитов сторон, описания характеристик Объекта строительства (местоположение, площадь, стоимость основные характеристики) и описания расчетов, кредитного обязательства.

На основании п.2 ст.11 и ст. 77.2 Федерального закона от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее — Закон об ипотеке) права требования Участника долевого строительства по настоящему Договору находятся в залоге у Банка с момента государственной регистрации залога прав требования Участника

долевого строительства в Едином государственном реестре недвижимости в обеспечение исполнения обязательств Участника долевого строительства по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк, а залогодателем – Участник долевого строительства.

Залог прав требований Участника долевого строительства на получение Объекта долевого строительства в собственность по настоящему Договору действует с момента его регистрации в Едином государственном реестре недвижимости и до момента государственной регистрации права собственности Объекта долевого строительства, на Участника долевого строительства.

На основании п.1 ст. 77 Закона об ипотеке Объект долевого строительства находится в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости до полного и надлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств перед Банком по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк, залогодателем – Участник долевого строительства.

Последующая ипотека, иное обременение, отчуждение, уступка права требования, перепланировка/переустройство Объекта долевого строительства (квартиры) могут быть осуществлены только с письменного согласия Банка.

Застройщик обязуется информировать Банк о расторжении/прекращении настоящего Договора не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента расторжения/прекращения настоящего Договора.

В соответствии с п.5 ст.488 ГК РФ право требования на Объект долевого строительства, указанный в п.1.4 настоящего Договора участия в долевом строительстве, не находится в залоге у Застройщика.

Датой исполнения обязательства Участника долевого строительства по оплате Цены Договора является дата зачисления денежных средств на счет эскроу Депонента

3.3. В случае, если фактическая площадь Объекта долевого строительства без учета площади лоджии/балкона по результатам обмеров уполномоченной организацией, осуществляющей кадастровую деятельность, или кадастровым инженером, окажется больше общей проектной площади более чем на 1 кв.м., Застройщик письменно уведомляет Участника долевого строительства о необходимости произвести перерасчет цены настоящего Договора. Участник долевого строительства, в срок не позднее 30 календарных дней с момента получения письменного уведомления от Застройщика, доплачивает Застройщику стоимость разницы в метраже, превышающей 1 кв.м., исходя из стоимости одного квадратного метра Объекта долевого строительства, указанной в п.3.1. настоящего Договора.

3.4. В случае, если фактическая площадь Объекта долевого строительства без учета площади лоджии/балкона по результатам обмеров уполномоченной организацией, осуществляющей кадастровую деятельность, или кадастровым инженером, окажется меньше общей проектной площади более чем на 1 кв.м., Участник долевого строительства письменно уведомляет Застройщика о необходимости произвести перерасчет Цены Договора. Застройщик, в срок не позднее 30 календарных дней с момента получения письменного обращения от Участника долевого строительства, возвращает Участнику долевого строительства стоимость разницы в метраже, превышающей 1 кв.м., исходя из стоимости одного квадратного метра Объекта долевого строительства, указанной в п.3.1. настоящего Договора.

Стороны пришли к соглашению, что в случае изменения фактической площади Объекта долевого строительства без учета площади лоджии/балкона в пределах 1 кв.м., расчет стоимости разницы между проектной и фактической площадью не производится.

3.5. Расчет суммы платежа, предусмотренного соответственно п. 3.3., п.3.4. настоящего Договора, производится путем умножения количества квадратных метров возникшей разницы в площадях на стоимость одного квадратного метра, установленную п. 3.1. настоящего Договора.

3.6. При наступлении оснований для возврата Участнику долевого строительства денежных средств со счета эскроу (в том числе в случае расторжения/прекращения/отказа от исполнения Договора сторонами), денежные средства со счета эскроу подлежат возврату Участнику долевого строительства в соответствии с условиями договора счета эскроу.

4. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

4.1. После получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства по передаточному акту или иному документу о передаче не позднее 30 сентября 2026 г.

Стороны соглашаются, что допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательств по передаче Объекта долевого строительства.

4.2. Стороны при заключении настоящего Договора исходят из того, что свидетельством качества передаваемого Объекта долевого строительства, его соответствие проектной документации и иным обязательным требованиям, является Разрешение на ввод в эксплуатацию на многоквартирный жилой дом, в котором находится Объект долевого строительства.

4.3. Акт приема-передачи или иной документ о передаче Объекта долевого строительства подписывается Застройщиком и Участником долевого строительства или их представителями, действующими на основании доверенности.

4.4. Площадь лестничных проемов, лестничных клеток, инженерные сооружения, коммуникации, иное оборудование, места общего пользования и иное имущество, обслуживающее более чем одно помещение, принадлежат в соответствии со ст.290 ГК РФ Участникам долевого строительства на праве общей долевой собственности, пропорционально занимаемым ими площадям. Передача указанного имущества по акту не производится.

4.5. Застройщик в соответствии с действующим законодательством направляет Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Жилого дома, о готовности Объекта долевого строительства к передаче и о сроке, в течение которого Участник долевого строительства обязан принять Объект долевого строительства, а также предупреждает Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных п. 4.7 настоящего Договора. Сообщение направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу, или вручается Участнику долевого строительства лично под расписку.

При этом датой получения такого сообщения является:

- день передачи сообщения Участнику долевого строительства лично либо его представителю под расписку;

- день, определяемый по правилам оказания услуг почтовой связи, если сообщение отправлено по почте почтовым отправлением с описью вложения и уведомлением о вручении по почтовому адресу Участника долевого строительства, указанного в п.9 настоящего Договора. Риск неполучения направленного уведомления несет Участник долевого строительства.

Застройщик вправе направлять вышеуказанные документы, составленные в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью лица, уполномоченного действовать от имени Застройщика, по адресу электронной почты, указанного в п. 9 настоящего Договора. Датой получения такого сообщения является день отправки сообщения по электронной почте. Допускается дополнительное извещение Застройщиком Участника долевого строительства по вопросам, связанным с исполнением настоящего Договора, с исполнением гарантийных обязательств, путем отправки сообщения на электронную почту, либо смс-сообщение на мобильный телефон указанные в п.9 настоящего Договора.

В случае подписания Участником долевого строительства Акта приема-передачи Объекта долевого строительства/акта осмотра квартиры до направления ему уведомления о завершении строительства и готовности Объекта долевого строительства к передаче, он считается уведомленным о завершении строительства.

4.6. В случае досрочной передачи Участник долевого строительства, получивший уведомление от Застройщика о завершении строительства Жилого дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

4.7. При уклонении, неявки или отказа Участника долевого строительства от принятия по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства в срок, предусмотренный п. 4.6. настоящего Договора (а именно в течение 10 рабочих дней с момента получения уведомления о готовности), Застройщик по истечению 2 (двух) месяцев с момента окончания 10-ти дневного срока, предназначенного для начала принятия квартиры, вправе составить односторонний 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 акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства. Указанные меры применяются в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения, или в связи отсутствием Участника долевого строительства по указанному им в настоящем Договоре почтовому адресу, либо в связи с истечением срока хранения. Под отказом Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства к передаче Стороны договорились, в том числе понимать неявку Участника долевого строительства за получением корреспонденции в отделение связи.

4.8. Застройщик считается не нарушившим срок передачи Объекта долевого строительства, если Участник долевого строительства получил уведомление о готовности Объекта долевого строительства к передаче и необходимости его принятия, но не явился для приемки в установленный срок, а также в случае возврата оператором почтовой связи уведомления в связи с отказом Участника долевого строительства принять его, либо по причине истечения срока хранения уведомления, или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по почтовому адресу, указанному в настоящем Договоре.

4.9. Уступка Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по Договору долевого

участия после ввода Жилого дома в эксплуатацию третьему лицу является основанием для продления срока исполнения обязательства Застройщиком в соответствии с п.4 ст.8 Закона о долевом строительстве. В указанном случае в течение 10 рабочих дней с даты получения зарегистрированного договора уступки и выписки из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающей государственную регистрацию договора уступки, Застройщик направляет новому Участнику долевого строительства сообщение о готовности Объекта долевого строительства к передаче. Уступка Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по Договору долевого участия третьему лицу является основанием для продления срока исполнения обязательств Застройщика по передаче Объекта долевого строительства новому Участнику долевого строительства.

4.10. Учитывая достижение Сторонами соглашения, что доказательством надлежащего качества Объекта долевого строительства является полученное Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию на многоквартирный жилой дом, Участник долевого строительства не вправе уклоняться от подписания Акта приема-передачи или иного документа о передаче после ввода в эксплуатацию по причине недостатков, а также по иным причинам, Объекта долевого строительства при условии фактического выполнения Застройщиком в Объекте долевого строительства работ, указанных в Приложении 2 к настоящему Договору. При наличии у Участника долевого строительства каких-либо замечаний к Объекту долевого строительства, Стороны одновременно с подписанием документа о передаче подписывают акт осмотра в отношении Объекта долевого строительства.

Под существенными недостатками Стороны понимают условия, оговоренные в п.5.9. настоящего Договора. Выявление недостатков Объекта долевого строительства, которые не делают его непригодными для использования, не является основанием для отказа от принятия Участником долевого строительства Объекта долевого строительства. В этом случае устранение недостатков осуществляется в рамках гарантийных обязательств Застройщика.

4.11. Если в процессе передачи Объекта долевого строительства (квартиры) Участником долевого строительства будут выявлены недостатки в виде ненадлежащей уборки, регулировки окон, дверей, отклонении горизонтальных и вертикальных плоскостей, углов, а также любые другие недостатки, которые не делают квартиру непригодной для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства не имеет оснований для отказа от принятия квартиры по Акту приема-передачи. Застройщик не принимает на себя обязательств по полной чистовой уборке Объекта долевого строительства.

4.12. Участник долевого строительства не может в дальнейшем ссылаться на явные недостатки, которые могли быть выявлены Участником долевого строительства, но не были выявлены им при приемке Объекта долевого строительства и/или не были зафиксированы в акте осмотра Объекта долевого строительства, оформленного при приемке квартиры, и не может в последующем отказываться от приемки Объекта долевого строительства со ссылкой на такие недостатки, не зафиксированные ранее в акте осмотра.

4.13. В случае немотивированного уклонения Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства Застройщик вправе потребовать возмещения Участником долевого строительства затрат, которые понес на содержание Объекта долевого строительства и общего имущества пропорционально доле Участника долевого строительства за период с момента уклонения Участника долевого строительства до момента подписания Акта приема-передачи либо составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства. В целях настоящего пункта Участник долевого строительства считается уклонившимся от принятия Объекта долевого строительства по истечении срока, установленного п.4.6 настоящего Договора.

4.14. Застройщик вправе не передавать (удерживать) Объект долевого строительства до момента выполнения Участником долевого строительства денежных обязательств перед Застройщиком, предусмотренных настоящим Договором и (или) действующим законодательством РФ. Застройщик не несет ответственности за нарушение срока передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, если документ о передаче Объекта долевого строительства не был подписан в установленный Договором срок по вине Участника долевого строительства, в том числе ввиду несоблюдения Участником долевого строительства срока приемки, установленного Договором, или ввиду невнесения Участником долевого строительства полной цены Договора в сроки, установленные Договором.

4.15. В случае, если настоящий Договор будет заключен со множественностью лиц на стороне Участника долевого строительства и Акт приема-передачи либо иной документ о передаче будет подписан хотя бы одним лицом со стороны Участника долевого строительства, то Объект долевого строительства будет считаться переданным надлежащим образом и обязательство Застройщика о передаче Объекта долевого строительства исполненным.

5. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

5.1. Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства в строительной готовности, указанной в Приложении № 2 к настоящему Договору. Стороны установили, что Застройщик

передает Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, требованиям проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

5.2. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства (за исключением элементов, входящих в состав Объекта, гарантийный срок на которые определен далее по тексту), составляет 3 года со дня передачи Объекта долевого строительства. 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 акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

Под технологическим и инженерным оборудованием следует понимать любые элементы инженерных систем здания, выполненные в соответствии с проектной документацией и расположенные в пределах Объекта долевого строительства (если расположение такого оборудования предусмотрено проектной документацией), необходимых для его нормального использования по назначению, в том числе системы вентиляции, теплоснабжения, водоснабжения, водоотведения, электроснабжения.

Гарантийный срок на результат производства отделочных работ на Объекте долевого строительства и входящих в состав такого Объекта долевого строительства элементов отделки 1 год. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

Для целей настоящего пункта под работами/материалами/оборудованием, связанными со строительной готовностью Объекта долевого строительства, понимаются любые отделочные работы/материалы/оборудование, предусмотренные настоящим Договором, а также входная дверь, свето-прозрачные конструкции, любое установление в Объекте долевого строительства оборудование за исключением инженерного и технологического.

В некоторых случаях гарантийные сроки на материалы и комплектующие Объекта долевого строительства будут указаны в Инструкции по эксплуатации квартиры, которая будет выдана Участнику долевого строительства при передаче квартиры.

5.3. Участник долевого строительства обязуется не производить каких-либо работ в Объекте долевого строительства, которые в соответствии с действующим законодательством являются незаконной перепланировкой или переоборудованием. Стороны согласовали, что в случае осуществления Участником долевого строительства каких-либо работ в Объекте долевого строительства, а также работ, которые в соответствии с действующим законодательством являются незаконной перепланировкой или переоборудованием, гарантийный срок не действует в отношении данной части Объекта долевого строительства.

5.4. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что при строительстве Жилого дома и Объекта долевого строительства Застройщик руководствовался проектной документацией.

В случае, если Объект долевого строительства построен Застройщиком с отступлениями от условий настоящего Договора, приведшими к ухудшению качества Объекта долевого строительства, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного настоящим Договором использования, Участник долевого строительства, вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения таких недостатков в разумный срок.

5.5. В случае привлечения специалиста к определению качества Объекта долевого строительства расходы по оплате услуг привлеченного специалиста несет Участник долевого строительства. Указанные расходы Застройщиком не возмещаются.

При возникновении споров относительно наличия/характера/причины возникновения недостатков Стороны могут привлечь к осмотру независимого эксперта, обладающего специальными познаниями и необходимой квалификацией. Эксперт привлекается Участником долевого строительства в соответствии с условиями Договора и письменно согласовывается с Застройщиком. После совместного осмотра Объекта долевого строительства выдается заключение Эксперта о наличии/характере/причине возникновения недостатков (далее – Заключение). Расходы на услуги Эксперта оплачивает Участник долевого строительства.

5.6. Участник долевого строительства, обнаруживший недостатки Объекта долевого строительства при его приемке, вправе ссылаться на них в случаях, если в акте осмотра Объекта долевого строительства либо в ином согласованном Сторонами документе были оговорены эти недостатки. Участник долевого строительства, принявший Объект долевого строительства без проверки, лишается права ссылаться на недостатки, которые могли быть установлены при обычном способе его приемки (явные недостатки). При этом Стороны, применяя по аналогии права п.п. 2 и 3 ст. 720 ГК РФ, соглашаются, что Участник долевого строительства лишается права ссылаться в дальнейшем на явные недостатки, которые могли быть выявлены Участником долевого строительства, но не были выявлены им при приемке Объекта долевого участия (квартиры) и/или не были зафиксированы в соответствующем акте, и лишается права в последующем отказываться от приемки Объекта долевого строительства со ссылкой на такие недостатки, не зафиксированные в акте.

5.7. Участнику долевого строительства необходимо принять квартиру по Акту приема-передачи в течение 10 дней с момента устранения недостатков, указанных в акте осмотра и получении от Застройщика извещения об устранении недостатков. Период по истечении 10 дней не будет включаться в период просрочки Застройщика по передаче Квартиры и устранению недостатков.

5.8. В случае непринятия Участником долевого строительства без мотивированного обоснования Объекта долевого строительства в срок, установленный настоящим Договором, Застройщик не несет ответственность за изменение (ухудшение) его качества, за исключением ответственности, возникающей из гарантийных обязательств.

5.9. Стороны пришли к соглашению, что под существенным нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства, понимается непригодность Объекта долевого строительства (квартиры) в целом, либо каких-либо из его комнат для постоянного проживания, что определяется по критериям, установленным «Положением о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и Жилого дома аварийным и подлежащим сносу», утвержденным Постановлением Правительства РФ № 47 от 28.01.2006 г., и иным законодательным актам.

5.10. Сторонами согласовано, что первое требование, которое Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику в случае выявления недостатков Объекта долевого строительства, является требование безвозмездного устранения таких недостатков.

Участник долевого строительства обязуется предоставить Застройщику доступ к Объекту долевого строительства для безвозмездного устранения недостатков.

В случае, если Участник долевого строительства отказывает/либо не отвечает в устном и письменном виде на уведомление Застройщика о предоставлении доступа к Объекту долевого строительства для устранения недостатков, Застройщик вправе не устранять данные недостатки до надлежащего предоставления доступа, а Участник долевого строительства не вправе требовать такого устранения.

Участник долевого строительства согласен, что в случае не предоставления Застройщику (его работникам, подрядчику) доступа на Объект долевого строительства для устранения выявленных недостатков или для составления акта осмотра Участник долевого строительства не вправе обращаться в суд с требованием о безвозмездном устранении недостатков, соразмерном уменьшении цены Договора или возмещении своих расходов на устранение недостатков, а также применять к Застройщику штраф за неисполнение требований Участника долевого строительства в добровольном порядке, по недостаткам, которые Застройщик не мог посмотреть и устранить в добровольном порядке ввиду отказа Участника предоставить доступ на Объект или по причине бездействия Участника долевого строительства, в том числе в части предоставления доступа на Объект долевого строительства.

5.11. Если участник долевого строительства выберет в качестве способа защиты своего права требования об уменьшении цены Договора (покупной цены), то стоимость не выполненных, некачественно выполненных работ и/или материалов производится исходя из цены на дату заключения настоящего Договора, на соответствующие работы и(или) материалы, используемые при строительстве Объекта долевого строительства, в объеме необходимом для устранения таких недостатков, с учетом степени нормального и естественного износа Объекта долевого строительства на момент обращения Участника долевого строительства.

5.12. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, возникшие вследствие нормального и естественного износа (в т.ч. усадки Дома), обнаруженные в течение гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа такого Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий и иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства, 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, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

5.13. Если Участник долевого строительства выберет в качестве способа защиты своего права требования о возмещении расходов на устранение недостатков работ/материалов/оборудования, то подлежащие замене материалы и иные изделия должны быть демонтированы Участником долевого строительства и возвращены Застройщику после получения компенсации Участником долевого строительства. Участник долевого строительства в срок не позднее 5 рабочих дней с даты получения компенсации направляет Застройщику уведомление на электронную почту real@karkasmonolit.ru о готовности передать демонтированные материалы и иные изделия, Стороны согласовывают дату, способ передачи и перечень передаваемых демонтированных материалов и иных изделий. Доставка демонтированных материалов осуществляется силами и за счет Участника долевого строительства.

5.14. До момента передачи Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи и оформления права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, Участник долевого строительства не вправе проводить на Объекте долевого строительства, в так же в секции (секциях) в которой находится Объект долевого строительства работы, связанные с отступлением от проектной документации (перепланировку, переустройство, в том числе разводку всех инженерных коммуникаций, электрики и т. д.). После оформления права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства все перечисленные работы выполняются в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

6. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

6.1. На момент подписания настоящего Договора права требования на Объект долевого строительства не проданы, не заложены, правами третьих лиц не обременены, в споре или под арестом не состоят. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по настоящему Договору с момента государственной регистрации настоящего Договора у Участника долевого строительства считаются находящимися в залоге право собственности на земельный участок, на котором осуществляется строительство Жилого дома и строящийся на этом земельном участке Жилой дом.

Земельный участок с кадастровым номером 52:18:0000000:29607, обременен залогом в пользу ПАО Сбербанк, о чем в Едином государственном реестре недвижимости 08.12.2023 года сделана запись о регистрации № 52:18:0000000:29607-52/279/2023-97, на основании договора ипотеки № ДИ-420B00QIL/1 от «06» декабря 2023 г.

6.2. Участник долевого строительства, подписывая настоящий Договор, выражает свое письменное согласие на раздел/выдел/перераспределение/межевание Земельного участка, указанного в пункте 1.3 настоящего Договора, в период действия настоящего Договора, в соответствии с требованиями ст. 11.2 Земельного кодекса РФ, с последующим оформлением прав Застройщика на вновь образованные земельные участки и сохранением установленного на основании ст.13 Закона о долевом строительстве, залога на образованный земельный участок, на котором располагается Объект долевого строительства. При этом Участник долевого строительства выражает свое согласие на прекращение залога на иные образованные в результате раздела/выдела/перераспределения/межевания Земельного участка участки, не отведенные для строительства Жилого дома.

6.3. Участник долевого строительства соглашается с тем, что раздел/выдел/перераспределение/межевание Земельного участка не является существенным изменением проектной документации или характеристик Объекта долевого строительства и не влияет на объем его прав и обязанностей по настоящему Договору. Получение согласия Участника долевого строительства на раздел/выдел/перераспределение/межевание Земельного участка и сохранение залога на образованный Земельный участок, на котором располагается Объект долевого строительства, в какой-либо иной форме не требуется. Застройщик в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней после оформления прав на вновь образованные земельные участки и внесение соответствующих изменений в Проектную декларацию может направить Участнику долевого строительства дополнительное соглашение к настоящему Договору, изменяющее сведения о земельном участке, на котором производится строительство Жилого дома. Участник долевого строительства принимает на себя безусловное обязательство не позднее 7 (Семи) рабочих дней подписать указанное дополнительное соглашение и вернуть Застройщику, а также осуществить действия по государственной регистрации указанного дополнительного соглашения к настоящему Договору. В случае неполучения Застройщиком указанного подписанного дополнительного соглашения к настоящему Договору, а равно отсутствия его государственной регистрации, Застройщик, при отсутствии иных оснований, не считается нарушившим обязательства по передаче Объекта долевого строительства, а все неблагоприятные последствия отсутствия соответствующих изменений в настоящем Договоре, не позволяющие зарегистрировать права на Объект долевого строительства, несет Участник долевого строительства. Участник долевого строительства проинформирован о том, что в соответствии с ч.7 ст. 13 Закона о долевом строительстве Застройщик вправе передать права на Земельный участок и/или участки, образованные в результате раздела/выдела/ перераспределения/межевания Земельного участка, в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед Банком по возврату кредита на строительство Жилого дома, при условии получения от Банка согласия на удовлетворение своих требований за счет заложенного имущества в соответствии с ч.2 ст. 15 Закона о долевом строительстве и согласия на прекращение права залога на объекты долевого строительства в случае, предусмотренном ч.8 ст.13 Закона о долевом строительстве. Застройщик для выполнения действия, указанных в пункте 6.2 настоящего Договора, проводит работы по межеванию Земельного участка, постановке на кадастровый учет и государственной регистрации прав на образованные земельные участки после раздела/ выдела/перераспределения/межевания Земельного участка.

6.4. Участник долевого строительства, подписывая настоящий Договор, подтверждает, что осведомлен и согласен с тем, что право собственности на земельный участок, на котором осуществляется строительство

Жилого дома, находящееся у него в залоге, будет передано в последующий залог кредитной организации (банку), согласно ст.43-46 Федерального закона от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

6.5. Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией многоквартирного жилого дома и подтверждает, что до заключения настоящего Договора получил всю необходимую и достоверную информацию о Застройщике, проекте строительства, Объекте долевого строительства, в том числе описание местоположения Жилого дома и Объекта долевого строительства с учетом окружающей обстановки, и иные сведения, которые обеспечили Участнику долевого строительства возможность свободного, правильного и осознанного выбора Объекта долевого строительства среди объектов аналогического потребительного назначения, исключающего возникновение у Участника долевого строительства сомнения относительно потребительских свойств и характеристик Объекта долевого строительства, правил и условий его эффективного использования. Все положения настоящего Договора Участнику долевого строительства разъяснены и понятны ему полностью, возражений не имеет.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору стороны несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

7.2. Систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора.

7.3. В случае нарушения Участником долевого строительства срока внесения платежей, установленных п. 3 настоящего Договора, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

7.4. В случае расторжения настоящего Договора по любым основаниям Участник долевого строительства обязан оплатить Застройщику понесенные им расходы, связанные с исполнением обязательств по Договору, в том числе расходы, связанные с зачислением, в случае необходимости, денежных средств в депозит нотариуса и их хранением.

7.5. В соответствии с п.1 ст.16 Закона о долевом строительстве право собственности Участника долевого строительства после передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства в соответствии со ст. 8 Закона о долевом строительстве подлежит государственной регистрации в порядке, установленном Федеральным законом от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

После передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства и осуществления кадастрового учета такого Объекта Застройщик в срок не позднее 30 (тридцати) рабочих дней со дня подписания Акта приема-передачи, одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства с Участником долевого строительства направляет в орган государственной регистрации прав заявление о государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на такой объект в электронной форме. Государственная пошлина за регистрацию права собственности оплачивается в порядке и размере, предусмотренном Налоговым кодексом Российской Федерации. При необходимости Участник долевого строительства пользуется электронной услугой для отправки документов на регистрацию права собственности.

В случае отказа Участника долевого строительства от отправки на государственную регистрацию права собственности (неполучение уведомления, отказ в любой форме (устной или письменной) от предложения государственной регистрации), Застройщик не несет ответственности за данное нарушение. Расходы/штрафы/неустойки в случае нарушения требования действующего законодательства в данном случае возлагаются на Участника долевого строительства.

7.6. Участник долевого строительства дает Застройщику свое согласие и признает его право на изменение проектной документации в части увеличения/уменьшения площади Жилого дома, изменения проектных решений части Жилого дома или полностью, изменения иных проектных решений, вносимых в ходе строительства, в том числе с дополнительным проведением экспертизы проектной документации, получением экспертизы проектной документации, и связанные в связи с этим получением внесение изменение в разрешение на строительство, при условии, что такие изменения не будут влиять на параметры Объекта долевого строительства, на его назначение и на потребительские качества Объекта долевого строительства.

7.7. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору, если такое неисполнение явилось обстоятельством непреодолимой силы

(ч.3 ст.401 ГК РФ), на время действия этих обстоятельств, если указанные обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение обязанностей по настоящему Договору.

При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

Сторона, на территории которой случилось обстоятельство непреодолимой силы, должна в течение 10 дней со дня прекращения обстоятельств известить другую Сторону о характере непреодолимой силы, степени разрушения и их влияния на исполнение Договора в письменной форме.

7.8. Ответственность Застройщика наступает в случаях и в порядке, предусмотренных Законом и иными нормативными актами, действующими в Российской Федерации.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

Настоящий Договор заключается в форме электронного документа, подписывается усиленными квалифицированными подписями Сторон, подлежит государственной регистрации посредством автоматизированной системы, представляющей собой информационный ресурс в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», используемый для направления пакета документов в электронной форме на государственную регистрацию в Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр). Государственную пошлину за регистрацию настоящего Договора стороны оплачивают в порядке и размере, предусмотренном Налоговым кодексом Российской Федерации.

8.2. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

8.3. С момента подписания настоящего Договора все предшествующие переговоры, соглашения и переписка Сторон, противоречащая условиям настоящего Договора, утрачивают силу и не могут использоваться Сторонами в качестве доказательства в случае спора и для толкования текста настоящего Договора.

8.4. Стороны устанавливают обязательный досудебный претензионный порядок урегулирования спора. Претензии рассматриваются только в письменном виде в течение 30 дней с момента поступления. Претензия может быть направлена заказным письмом с уведомлением о вручении, либо вручаются лично Участником долевого строительства, либо представителем, действующим на основании нотариально-оформленной доверенности. Иной порядок и рассмотрения претензии не предусмотрен.

8.5. Все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, будут решаться Сторонами путем переговоров. В случае невозможности разрешения таких споров и разногласий путем переговоров они разрешаются судом по месту нахождения Объекта долевого строительства или в соответствии с требованием действующего законодательства.

8.6. Стороны договорились и соглашаются, что, если в соответствии с требованиями действующего законодательства Застройщик обязан перечислить денежные средства в депозит нотариусу, все расходы по оплате услуг нотариуса несет Участник долевого строительства. Расходы по оплате услуг нотариуса будут автоматически вычтены Застройщиком из подлежащих возврату Участнику долевого строительства сумм и перечислены нотариусу, о чем Застройщик письменно уведомляет Участника долевого строительства. Участник долевого строительства получит денежные средства в сумме за вычетом соответствующих расходов.

8.7. Участник долевого строительства уведомлен, что технический паспорт (план) на Объект долевого строительства не составляется и не предоставляется Застройщиком. Расчеты производятся на основании данных уполномоченной организации, осуществляющей кадастровую деятельность объектов капитального строительства или кадастровым инженером, в соответствии с требованиями действующего законодательства.

8.8. Для переписки, отправки уведомлений и переговоров в связи с исполнением настоящего договора используются адреса и телефоны, указанные в п.9 настоящего Договора.

8.9. Любое заявление, уведомление, извещение, требование или иное юридически значимое сообщение, с которым настоящий Договор связывает гражданско-правовые последствия для Сторон, должно быть оформлено в письменном виде и направлено заказным почтовым отправлением с уведомлением о вручении, либо вручено под расписку, либо телеграммой по адресам, указанным в п.9 настоящего Договора. В случае, если указанные документы возвращены почтовым отделением в связи с отсутствием получателя по адресу, либо по причине истечения срока хранения, либо по причине неявки получателя в почтовое отделение, либо по причине выбытия адресата, либо по причине отказа получателя от получения корреспонденции, любое заявление, уведомление, извещение, требование или иное юридически значимое сообщение считается доставленным в день возврата почтовым отделением соответствующего письма отправителю. Заявления, уведомления, извещения, требования или иные юридически значимые сообщения, оформленным и направленным письменно, могут дублироваться смс-сообщениями/электронными сообщениями на номер мобильного телефона/адрес электронной почты,

указанные в настоящем Договоре, или иному номеру телефона/адреса электронной почты, о которых Участник долевого строительства уведомил письменно.

Стороны обязуются извещать друг друга об изменении своих адресов и иных реквизитов, необходимых для надлежащего исполнения настоящего Договора. Извещения об указанных изменениях должны направляться другой стороне по почте, либо передаваться лично под роспись в письменной форме. В случае нарушения Стороной данного обязательства, исполнение обязательства другой стороне, осуществленное в соответствии с информацией, указанной в настоящем Договоре, является надлежащим, а уведомления и требования доставленными, хотя бы адресат по этому адресу более не находился.

В случае, если Стороны не известили друг друга об изменении своих реквизитов (наименований, фамилии, имени, отчества, паспортных данных, адресов, по которым им можно осуществлять отправку корреспонденции и уведомлений, предусмотренных настоящим Договором, банковских реквизитов), то уведомление, отправленное по адресу, указанному в настоящем Договоре, считается отправленным надлежащим образом, а действия Сторон по исполнению Договора считаются совершенными надлежащим образом с момента поступления информационных сообщений и/или уведомлений на указанный Участником долевого строительства адрес электронной почты, либо мобильный телефон, Участник долевого строительства считается извещенным надлежащим образом.

8.10. В соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных», Участник долевого строительства выражает свое согласие Застройщику на обработку и использованием любым предусмотренным действующим законодательством способом действий (операций) или совокупности действий, совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уничтожение (обновление, изменение), передачу (посредством сети Интернет или иным образом), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных, своих персональных данных, содержащихся в настоящем Договоре, а также содержащихся в переданных Участником долевого строительства Застройщику документах (фамилия, имя, отчество, дата и место рождения, паспортные данные, адрес регистрации/пребывания/проживания, гражданство, пол, СНИЛС, ИНН, сведения о семейном положении, контактный телефон, адрес для корреспонденции, адрес электронной почты, реквизиты брачного договора), данные о документах-основаниях приобретения прав на Объект долевого строительства (номер, дата и наименование сторон договора долевого участия в строительстве, номер, дата и наименование сторон договора уступки прав по договору долевого участия в строительстве, номер, дата и наименования сторон Акта приема-передачи), в том числе на передачу третьим лицам, в целях связанных с подготовкой и заключением, регистрации, исполнения Участником долевого строительства договоров и иных соглашений, связанных с приобретением прав на недвижимое имущество, участием в долевом строительстве, государственной регистрации настоящего Договора, в том числе в целях проведения расчетов по настоящему Договору, привлечение кредитных средств для оплаты цены Договора (если применимо), передачи данных в Управляющую организацию по Жилому дому, регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, выпуска усиленной квалифицированной подписи, доставки/пересылки документов, выполнения иных действий в указанных настоящем Договоре целях, надлежащего управления и эксплуатации Объекта долевого строительства, а также для осуществления смс-рассылки, звонков по телефону и других способов информирования Участника долевого строительства с целью реализации настоящего Договора, получения информации о новых проектах, включая согласие на смс-рассылки, уведомлений по электронной почте, звонков по телефону от ООО «СЗ «Новый Город»/ТК Каркас Монолит, в целях сбора и обработки Застройщиком и третьими лицами статистической информации, проведения маркетинговых исследований и ведение клиентской базы Застройщиком и третьими лицами.

Участник долевого строительства уведомлен и согласен, что Застройщик поручает обработку персональных данных в указанных целях оператором персональных данных, а также лицам, при посредничестве которых осуществляется действия, направленные на достижение целей обработки (настоящее согласие не может быть истолковано как согласие на распространение персональных данных неопределенным кругом лиц).

В случае, если настоящий Договор подписывается с согласия представителя Участника долевого строительства или представителем от имени Участника долевого строительства, представитель дает аналогичные указанным в настоящем пункте заверения и согласия на обработку персональных данных, при этом представитель гарантирует и подтверждает, что Участник долевого строительства уведомлен и согласен с обработкой Застройщиком и Операторами, его персональных данных, ознакомлен с текстом настоящего согласия, цели и способы обработки персональных данных Участнику долевого строительства разъяснены и понятны.

Участник долевого строительства подтверждает, что поставлен в известность и согласен с тем, что с целью обеспечения комплексной информационной безопасности обработка персональных данных будет проводиться Застройщиком. Согласие на обработку персональных данных в соответствии с указанными выше условиями Участник долевого строительства предоставляет на 10 лет. Участник долевого строительства уведомлен и

согласен, что данное согласие может быть отозвано только посредством направления письменного заявления заказным почтовым отправлением с описью вложения по адресу Застройщика.

Конфиденциальность персональных данных соблюдается строго в рамках исполнения законодательства Российской Федерации.

8.11. Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один экземпляр – для Застройщика, один – для Участника долевого строительства.

9. АДРЕСА СТОРОН

Застройщик: ООО «СЗ «Новый Город»

ИНН 5262340606 КПП 526001001 ОГРН 1165275036211

Юридический адрес Застройщика: 603093, г.Нижний Новгород, ул. Родионова, д. 192, корпус 3, пом. П1/106.

тел. отдела продаж: (831) 4-222-555.

Электронная почта: real@karkasmonolit.ru

Участник долевого строительства:

ДРУЖИНИН ЕВГЕНИЙ АЛЕКСАНДРОВИЧ

28.09.1985 года рождения, место рождения: ПОС. ЭЛЬБАН АМУРСКОГО Р-НА ХАБАРОВСКОГО КРАЯ, паспорт 2209 432288 выдан ТЕРРИТОРИАЛЬНЫМ ПУНКТОМ УФМС РОССИИ ПО НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛ. В ВОРОТЫНСКОМ Р-НЕ 20.11.2009 года, код подразделения: 520-042, зарегистрированный по адресу: Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, б-р 60-летия Октября, д. 21, к. 3, кв. 113, СНИЛС 082-152-335 36. Адрес почтовой корреспонденции: Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, б-р 60-летия Октября, д. 21, к. 3, кв. 113.

Контактный телефон: 79506038827.

Электронная почта: ev_dru@mail.ru.

10. ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

ООО «СЗ «Новый Город»,

_____/ Шмелева Л.М./

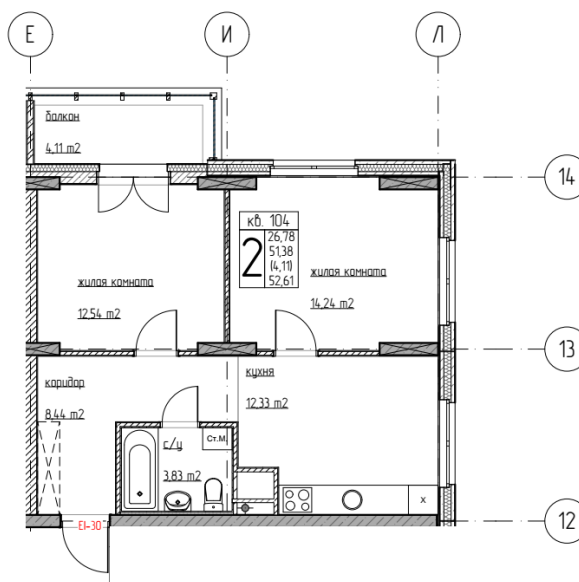
М.П.

Участник долевого строительства: _____ / ДРУЖИНИН ЕВГЕНИЙ АЛЕКСАНДРОВИЧ /

Приложение 1
к договору № 104-2/2025 участия в долевом строительстве
многоквартирного жилого дома от 18 июня 2025 г.

Описание объекта долевого строительства.

1. Объект долевого строительства - жилое помещение - **квартира №104**. Общая площадь квартиры (сумма полезной площади и площади помещений вспомогательного назначения) без учета понижающего коэффициента - 55.49 кв.м.
2. Изображение сантехнического и иного оборудования на плане, направление открывания дверей, электроплиты является условным в целях определения функционального назначения помещений и не являются согласованием Сторонами каких-либо обязательств. Расположение данных элементов в квартире осуществляется на усмотрение Застройщика.



Застройщик:
ООО «СЗ «Новый Город»

Участник долевого строительства:

_____/Шмелева Л.М./

_____/ДРУЖИНИН ЕВГЕНИЙ АЛЕКСАНДРОВИЧ/

Приложение №2
к договору № 104-2/2025 участия в долевом строительстве
многоквартирного дома от 18 июня 2025г.

Комплектация и характеристики объекта долевого строительства (квартиры)

Стены	Жилые комнаты – обои, прихожая - обои, кухня – обои, санитарные узлы — плитка, лоджия – окраска.
Полы	Жилые комнаты - ламинат, плинтус. Кухня (кухонная зона) – ламинат. Санитарные узлы — плитка. Прихожая/коридор — плитка. Лоджия — плитка.
Двери	Входная, межкомнатные.
Потолок	Натяжной. Лоджия – окрашенный.
Окна	ПВХ-профиль ,остекление.
Кухня	Мойка. Сантехнические приборы.
Водоснабжение	Сантехнические приборы. Приборы учета горячего и холодного водоснабжения в МОП.
Отопление	Приборы отопления.
Санитарные узлы	Ванная, унитаз, раковина. Сантехническое оборудование.
Электроснабжение	Разводка по квартире, выключатели, розетки. Счетчик электроэнергии - двухтарифный.
Телефонизация, интернет	Заведены в квартиру. Установка и подключение абонентских устройств осуществляется самостоятельно Участником долевого строительства и за свой счет
Радиофикация	Радиоточка.

Отделка осуществляется в соответствии с проектной документацией. Настоящее описание может быть изменено (дополнено) Застройщиком без предварительного согласования и уведомления Участника долевого строительства. Цветовая гамма отделки выбирается на усмотрение застройщика.

Застройщик:
ООО «СЗ «Новый Город»

Участник долевого строительства:

_____/Шмелева Л.М./

_____/ДРУЖИНИН ЕВГЕНИЙ АЛЕКСАНДРОВИЧ/

[illegible]