

## ДОГОВОР участия в долевом строительстве

город Нижний Новгород

\*\*\*\*\* две тысячи семнадцатого года

**Общество с ограниченной ответственностью «Нижегородская девелоперская компания»**, именуемое в дальнейшем **ЗАСТРОЙЩИК**, в лице Генерального директора Иванова Михаила Сергеевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и \*\*\*\*\*, гражданка России, 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: Многоквартирный дом со встроенными нежилыми помещениями по обслуживанию жилой застройки (№1 по генплану), расположенный по адресу: Нижегородская область, город Нижний Новгород, Сормовский район, в границах улиц Лобачевского, Коммуны, Циолковского (адрес строительный), со следующими характеристиками:

- вид объекта - многоквартирный дом
- назначение объекта – жилое
- этажность – 16+техподполье
- общая площадь – 8 765,93 кв.м.
- наружные стены – Монолитный железобетонный каркас со стенами из газосиликатных блоков с наружным утеплением минераловатными плитами и финишной отделкой тонкослойной защитно-декоративной штукатуркой;
- перекрытия – монолитные железобетонные;
- класс энергоэффективности – В (высокий);
- сейсмостойкость – объект расположен в сейсмически неопасном районе (с сейсмической интенсивностью менее 6 баллов);

и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости передать **УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** (далее **ДОЛЬЩИК**) **ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ ПО ОБСЛУЖИВАНИЮ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ** (далее Нежилое помещение), расположенное в многоквартирном доме со встроенными нежилыми помещениями по обслуживанию жилой застройки (№1 по генплану) по адресу: Нижегородская область, город Нижний Новгород, Сормовский район, в границах улиц Лобачевского, Коммуны, Циолковского (адрес строительный):

Условный номер	Назначение	Этаж расположения	Номер подъезда	Общая площадь, м <sup>2</sup>
НП ***	Нежилое	1	1	***

План объекта долевого строительства, отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу его частей, местоположение на этаже многоквартирного дома, с указанием сведений о количестве и площади помещений, помещений вспомогательного использования указываются в Приложении №1 и Приложении №2 к настоящему договору.

**ДОЛЬЩИК** обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию указанного объекта недвижимости

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

1.3. Основанием для заключения настоящего Договора являются:

1.3.1. Право собственности на земельный участок, расположенный по адресу: Российская Федерация, Нижегородская область, город Нижний Новгород, Сормовский район, в границах улиц Лобачевского, Коммуны, Циолковского, площадью 2 959 +/-19 кв.м., кадастровый номер 52:18:0010039:459, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), запись о государственной регистрации № 52:18:0010039:459-52/124/2017-1 от 26.07.2017 г.

Право собственности на вышеуказанный земельный участок создаваемого объекта, в состав которого входит \*\*\* нежилое помещение 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».

1.3.2. Положительное заключение экспертизы проектной документации № 37-2-1-2-0058-17 от 14 августа 2017 года, выданное ООО «Центр проектных и строительных экспертиз»;

1.3.3. Положительное заключение экспертизы проектной документации № 37-2-1-2-0303-17 от 14 декабря 2017 года, выданное ООО «Центр проектных и строительных экспертиз»;

- 1.3.4. Положительное заключение экспертизы результатов инженерных изысканий №77-2-1-1-0153-16 от 25 августа 2016 года, выданное ООО «Межрегиональный институт экспертизы»;
- 1.3.5. Разрешение № 52-RU 52303000-27/2754р-2017 от 01 сентября 2017г. на строительство: Многоквартирного дома со встроенными нежилыми помещениями по обслуживанию жилой застройки (№1 по генплану), расположенного по адресу: Нижегородская область, город Нижний Новгород, Сормовский район, в границах улиц Лобачевского, Коммуны, Циолковского (адрес строительный), выданное Администрацией города Нижнего Новгорода;
- 1.3.6. Заключение Министерства строительства Нижегородской области № 43 от 15.09.2017г. о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным в части 2 ст.3, статьях 20 и 21 Федерального закона № 214-ФЗ;
- 1.3.7. Проектная декларация по строительству многоквартирного дома со встроенными нежилыми помещениями по обслуживанию жилой застройки (№1 по генплану), расположенного по адресу: Нижегородская область, город Нижний Новгород, Сормовский район, в границах улиц Лобачевского, Коммуны, Циолковского (адрес строительный), от 05 сентября 2017 года, размещенная на сайте [nndk.rf](http://nndk.rf) 15 сентября 2017 года и в единой информационной системе жилищного строительства на сайте [nashdom.rf](http://nashdom.rf) в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

## 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 встроенное нежилое помещение по обслуживанию жилой застройки за номером НП\*\*\* (\*\*\*), расположенное на 1 (Первом) этаже и долю в праве общей собственности на общее имущество многоквартирного дома со встроенными нежилыми помещениями по обслуживанию жилой застройки (№1 по генплану) по адресу: Нижегородская область, город Нижний Новгород, Сормовский район, в границах улиц Лобачевского, Коммуны, Циолковского (адрес строительный).

Общая площадь встроенного нежилого помещения по обслуживанию жилой застройки по проекту составляет \*\*\*\* кв.м.

Встроенное нежилое помещение по обслуживанию жилой застройки передается в следующем состоянии:

Фундаменты – монолитная плита.

Колонны - монолитные железобетонные.

Перекрытия сплошные железобетонные безбалочные монолитные плиты.

Наружные стены самонесущие из керамзитобетонных или газосиликатных блоков объемной массой 600 кг/м<sup>3</sup>.

Перегородки – гипсовые пазогребневые или силикатные.

Окна из ПВХ профиля.

Отопление осуществляется от оборудования теплогенераторной первого этажа.

Горячее водоснабжение предусмотрено проектом от индивидуальных водонагревателей. Установка водонагревателей производится дольщиком самостоятельно.

Водоснабжение холодной водой централизованное от городских сетей из стальных оцинкованных труб. В помещение устанавливается запорная арматура на врезке в стояк. Разводка внутри помещения не осуществляется.

Канализация бытовая из труб ПВХ, с установкой противопожарных муфт в междуэтажных перекрытиях, предусматривается в городскую сеть канализации. В помещении на стояке устанавливается заглушка. Разводка внутри помещения не осуществляется.

Двери входных групп из ПВХ профиля.

Проектом предусмотрен необходимый комплекс противопожарных мероприятий.

Кровля здания плоская из рулонных материалов с наплавляемым слоем.

Отделка фасадов: по цоколю - декоративный камень типа «Бессер», выше - фасадные системы с тонким наружным штукатурным слоем по альбому технических решений фирмы производителя.

В помещении устанавливаются 2-х тарифные счетчики, выполняется внутренняя электропроводка с установкой розеток и выключателей.

Стены и перегородки из силикатных и газосиликатных блоков штукатурятся цементно-известковым раствором, у перегородок из пазогребневых гипсовых блоков затираются швы между блоками. Выравнивающая стяжка и подготовка под полы по железобетонной плите не выполняется.

Отделка помещения (шпаклевка, окраска, наклейка обоев, плитка, сантехника и т.д.) проектом не предусмотрена.

Телефонизация – телефонная коробка в помещении для подключения и ввода телефонного провода.

2.2. ЗАСТРОЙЩИК имеет право без дополнительного согласования с ДОЛЬЩИКОМ внести изменения в проектную и рабочую документацию, если это не затрагивает конструктивные особенности и несущую способность объекта долевого строительства, в том числе заменить строительные материалы и оборудование на эквивалентные по качеству материалы и оборудование при условии, что по завершении строительства Объект долевого строительства будет отвечать требованиям технических и градостроительных регламентов, при их

отсутствии СНиП и СП в части обязательных требований согласно Федеральному закону «О техническом регулировании».

2.3. Срок ввода объекта недвижимости, указанного в п.1.1. Договора, в эксплуатацию – II квартал 2019 г.

2.4. Срок передачи объекта недвижимости, указанного в п.1.1. договора – не позднее 30 сентября 2019 года.

2.5. После окончания строительства и прекращения права собственности ЗАСТРОЙЩИКА на земельный участок, расположенный по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Сормовский район, в границах улиц Лобачевского, Коммуны, Циолковского, площадью 2 959 +/-19 кв.м. (кадастровый номер 52:18: 0010039:459), категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), будет принадлежать на праве общей долевой собственности собственникам помещений в многоквартирном доме.

### **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, предусмотренных сводным сметным расчетом на строительство Многоквартирного дома со встроенными нежилыми помещениями по обслуживанию жилой застройки (№1 по генплану), расположенного по адресу: Нижегородская область, город Нижний Новгород, Сормовский район, в границах улиц Лобачевского, Коммуны, Циолковского (адрес строительный), в соответствии со ст.18 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» (в том числе на оплату процентов за пользование кредитами банков, на возврат кредитных средств, направленных на финансирование строительства объекта долевого строительства).

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

3.3. Оплата по Договору участия в долевом строительстве производится ДОЛЬЩИКОМ путем перечисления на специальный расчетный счет застройщика, открытый в уполномоченном банке, в соответствии с п.2.3. ст.3 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ», указанный в п.12 настоящего Договора, после государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области в следующем порядке: \*\*\*\*\*

3.4. 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.

3.5. 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.

3.6. Указанная общая площадь объекта долевого строительства уточняется на основании обмеров, произведенных специализированной организацией после окончания строительства объекта недвижимости.

3.7. Стороны не считают ухудшением качества объекта долевого строительства и существенным изменением его размеров отличие не более, чем на 5% (пять процентов) в большую или меньшую сторону общей площади помещения, полученной по результатам обмеров технической инвентаризации, произведенных специализированной организацией, от площади, указанной в п.1.1 настоящего Договора.

3.8. Оформление документов на право собственности вышеуказанного объекта долевого строительства производится ДОЛЬЩИКОМ в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области самостоятельно и за счет собственных средств.

3.9. От момента ввода многоквартирного дома в эксплуатацию до подписания сторонами передаточного Акта или иного документа о передаче оплата коммунальных платежей производится ЗАСТРОЙЩИКОМ. Общая сумма денежных средств, направленных ЗАСТРОЙЩИКОМ на возмещение затрат на строительство, оплату услуг ЗАСТРОЙЩИКА, оплату коммунальных услуг не может превышать сумму денежных средств, указанную в п. 3.2. Договора. С момента подписания сторонами передаточного Акта или иного документа о передаче оплата коммунальных платежей производится ДОЛЬЩИКОМ.

### **4. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

#### **4.1. ЗАСТРОЙЩИК обязан:**

4.1.1. Использовать полученные от ДОЛЬЩИКА средства для финансирования строительства объекта недвижимости согласно п.3.1 настоящего Договора;

4.1.2. Уведомить ДОЛЬЩИКА о сроках и условиях приемки им объекта долевого строительства от ЗАСТРОЙЩИКА. Уведомление направляется по адресу, указанному в настоящем Договоре, в соответствии с п.11.4. настоящего Договора;

4.1.3. Передать объект долевого строительства ДОЛЬЩИКУ не позднее 30 сентября 2019 года; допускается досрочное исполнение ЗАСТРОЙЩИКОМ обязательства по передаче помещения ДОЛЬЩИКУ;

- 4.1.4. При необходимости предоставить ДОЛЬЩИКУ возможность ознакомиться с проектной документацией;
- 4.1.5. 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:

- 4.2.1. Выполнить условия п. 3.3. настоящего Договора;
- 4.2.2. В случае отсутствия возражений, в соответствии с ч.1 ст.7 Федерального закона №214 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости», принять от ЗАСТРОЙЩИКА готовое Помещение в 10-дневный срок, после получения письменного уведомления ЗАСТРОЙЩИКА;
- 4.2.3. Оплачивать коммунальные платежи с момента передачи объекта долевого строительства по Акту приема-передачи;
- 4.2.4. 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), или нотариально заверенный брачный договор, 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);
- 4.2.5. ДОЛЬЩИК имеет право после подписания Акта приема-передачи производить перепланировку или переустройство помещения исключительно в соответствии с процедурой, предусмотренной действующим законодательством. ЗАСТРОЙЩИК не несет ответственность за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, ненадлежащего его ремонта, проведенного ДОЛЬЩИКОМ или привлеченными им третьими лицами.
- 4.3. ДОЛЬЩИК дает согласие на осуществление ЗАСТРОЙЩИКОМ обработки своих персональных данных в соответствии с требованиями Федерального закона от 27.07.2006г. №152-ФЗ «О персональных данных». Персональные данные предоставляются в целях исполнения настоящего Договора. Согласие действует с момента подписания настоящего Договора в течение 5 (пяти) лет после его прекращения.

## 5. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

5.1. ЗАСТРОЙЩИК обязан передать ДОЛЬЩИКУ объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям проектной документации, технических и градостроительных регламентов, согласно Федеральному закону «О техническом регулировании».

5.2. ЗАСТРОЙЩИК устанавливает гарантийный срок на объект долевого строительства (жилое помещение - квартиру), за исключением технологического и инженерного оборудования, – 5 лет. Указанный гарантийный срок исчисляется 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 передаточного Акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

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

Параметры норм нормального износа могут быть определены сторонами на основании требований нормативно-технической документации производителей строительных материалов и оборудования.

## 6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 6.1. При уклонении ДОЛЬЩИКА от принятия объекта долевого строительства, в предусмотренный

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

6.2. 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. К обстоятельствам непреодолимой силы по смыслу настоящего Договора СТОРОНЫ относят события и явления, определенные законодательством РФ. Критерии обстоятельств непреодолимой силы определяются в соответствии с требованиями Федерального конституционного закона № 3-ФКЗ «О чрезвычайном положении».

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. ДОЛЬЩИК вправе уступить свои права требования по настоящему договору только после полной оплаты им цены Договора с обязательным письменным уведомлением ЗАСТРОЙЩИКА, или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства – с обязательного письменного согласия ЗАСТРОЙЩИКА, в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

8.2. Уступка ДОЛЬЩИКОМ права требования по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания СТОРОНАМИ передаточного Акта.

8.3. В течение 7 (семи) календарных дней с даты регистрации договора уступки прав требования ДОЛЬЩИКИ обязуются предоставить ЗАСТРОЙЩИКУ экземпляр договора уступки со штампом регистрирующего органа.

8.4. Одновременно с передачей прав и обязанностей по настоящему Договору новый участник долевого строительства принимает все положения настоящего Договора в полном объеме.

## **9. СПОСОБЫ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ЗАСТРОЙЩИКА**

9.1. 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 многоквартирного дома земельный участок, расположенный по адресу: Российская Федерация, Нижегородская область, г.Н.Новгород, Сормовский район, в границах улиц Лобачевского, Коммуны, Циолковского, площадью 2 959 +/- 19 кв.м. кадастровый номер 52:18:0010039:459, и строящийся на этом участке многоквартирный дом.

## **10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

10.1. 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.

10.2. 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.

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

10.4. 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.

10.5. Все расходы по государственной регистрации настоящего Договора СТОРОНЫ оплачивают в соответствии со ст.333.33 НК РФ.

## 11. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

11.1. ДОЛЬЩИК уведомлен, что на момент заключения настоящего Договора земельный участок расположенный по адресу: Российская Федерация, Нижегородская область, город Нижний Новгород, Сормовский район, в границах улиц Лобачевского, Коммуны, Циолковского, площадью 2 959 +/-19 кв.м., кадастровый номер 52:18: 0010039:459, предоставленный ЗАСТРОЙЩИКУ для строительства объекта недвижимости, а также имущественные права на объект долевого строительства находятся в залоге у ПАО «Саровбизнесбанк» в обеспечение исполнения обязательств ЗАСТРОЙЩИКА по Кредитному договору № 83/06-17 от 21.06.2017г. (далее – Кредитный Договор), предоставленному на строительство. При этом от ПАО «Саровбизнесбанк» 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 30.12.2004 № 214-ФЗ, а также согласие на прекращение права залога на объекты долевого строительства в случае, предусмотренном ч.8 ст.13 ФЗ от 30.12.2004 № 214-ФЗ.

11.1.1 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 залоговой стоимости объекта долевого строительства. После погашения ЗАСТРОЙЩИКОМ задолженности в размере залоговой стоимости объекта долевого строительства перед ПАО «Саровбизнесбанк» в соответствии с п.11.1.1, имущественные права на объект долевого строительства считаются выведенными из залога ПАО «Саровбизнесбанк».

11.1.2. На момент заключения настоящего Договора, на объект долевого строительства, указанный в п.1.1., ранее не были заключены Договоры участия в долевом строительстве с третьими лицами, право требования в собственность помещения свободно от любых прав третьих лиц, в спорах, под запрещением, под арестом не состоит, отсутствуют иные обременения, кроме указанных в п.11.1.

11.2. Подписывая настоящий договор ДОЛЬЩИК гарантирует, что он и его супруг(а) не обращались в арбитражный суд с заявлением о признании его банкротом, в отношении него и его супруга(и) не ведется дело о признании банкротом, денежные обязательства и (или) обязанности по уплате обязательных платежей перед кредиторами отсутствуют, исковых заявлений и требований от кредиторов по погашению задолженностей не имеется.

11.3. 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.

11.4. В случае изменения любых реквизитов, указанных в п.12 настоящего Договора, 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.

11.5. Надлежащими отправкой и получением письменного сообщения от ЗАСТРОЙЩИКА считаются:

- доставка оператором почтовой связи данного сообщения по адресу ДОЛЬЩИКА, указанному в настоящем договоре, при условии отсутствия у ЗАСТРОЙЩИКА своевременно поступившего от ДОЛЬЩИКА письменного уведомления о смене адреса проживания, почтового адреса или адреса регистрации ДОЛЬЩИКА, указанных в настоящем договоре, а при наличии вышеупомянутого своевременно поступившего письменного уведомления ДОЛЬЩИКА о смене адреса – доставка оператором почтовой связи сообщения ЗАСТРОЙЩИКА по адресу, указанному в таком уведомлении;

- возврат оператором почтовой связи письменного сообщения ЗАСТРОЙЩИКА, направленного заказным письмом с уведомлением о вручении с сообщением об отказе ДОЛЬЩИКА от его получения или в связи с отсутствием ДОЛЬЩИКА по указанному в настоящем договоре адресу (а в случае наличия своевременно поступившего письменного уведомления ДОЛЬЩИКА о смене адреса – в связи с отсутствием ДОЛЬЩИКА по данному адресу) или в случае неявки ДОЛЬЩИКА к оператору почтовой связи за заказным письмом при наличии соответствующего уведомления (извещения) оператора почтовой связи.

В случае неполучения ДОЛЬЩИКОМ корреспонденции ЗАСТРОЙЩИКА, отправленной надлежащим образом, все негативные последствия этого ложатся на ДОЛЬЩИКА.

11.6. Взаимоотношения СТОРОН, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством.

11.7. 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.

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

## 12. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

**Застройщик:**

**Общество с ограниченной ответственностью  
«Нижегородская девелоперская компания» (ООО «ННДК»)**

Юридический адрес: 603000, г. Нижний Новгород, улица Белинского, дом 32, офис 501  
Фактический адрес: 603000, г. Нижний Новгород, улица Белинского, дом 32, офис 501  
Телефон / Факс: (831) 439-52-45  
Электронная почта: info@nndk.ru  
ИНН / КПП: 5262274819 / 526001001  
ОГРН: 1125262002425  
Банковские реквизиты: р/с 40702810342000000671  
в Волго-Вятский Банк ПАО СБЕРБАНК  
БИК 042202603  
к/с 30101810900000000603

**Дольщик:**

Адрес регистрации:  
Почтовый адрес:  
Паспортные данные:  
СНИЛС  
Телефон:

**Застройщик:**

Генеральный директор  
ООО «ННДК»

\_\_\_\_\_Иванов М.С.  
м.п.

**Дольщик:**

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