

## ДОГОВОР

участия в долевом строительстве № кв \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

город Нижний Новгород

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2026 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ННДК 5», именуемое в дальнейшем ЗАСТРОЙЩИК, в лице Чувыриной Светланы Валерьевны, действующей на основании Доверенности, удостоверенной Гуцевой Юлией Владимировной, временно исполняющей обязанности нотариуса города областного значения Нижнего Новгорода Гуцевой Викторией Викторовны, «16» марта 2026 года, зарегистрированной в реестре за № 52/29-н/52-2026-2-303, изготовленной на бланке 52 АА 7093312, с одной стороны, и \_\_\_\_\_, гражданка(ин) РФ, именуемая(ый) 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 помещениями общественного назначения и подземной стоянкой автомобилей по адресу: г. Нижний Новгород, Сормовский район, ул. Свободы, д. 100а (адрес строительный), со следующими характеристиками:

- вид объекта - многоквартирный дом
- назначение объекта – жилое
- минимальное кол-во этажей: 18, максимальное кол-во этажей: 18
- количество подземных этажей: 1
- общая площадь – 14851 кв.м.
- материал наружных стен и каркаса объекта: с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.);
- материал перекрытий – монолитные железобетонные;
- класс энергетической эффективности – А;
- сейсмостойкость – объект расположен в сейсмически неопасном районе с сейсмической интенсивностью 5 баллов;

и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости передать в собственность УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (далее ДОЛЬЩИК) **ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** (далее Квартира), расположенный в объекте недвижимости: Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения и подземной стоянкой автомобилей по адресу: г. Нижний Новгород, Сормовский район, ул. Свободы, д. 100а (адрес строительный):

Условный номер квартиры (в соответствии с проектной декларацией)	Назначение	Номер подъезда	Этаж расположения	Общая приведенная площадь (лоджия с $k=0,5$ ), м <sup>2</sup>	Общая площадь, м <sup>2</sup>	Количество комнат
***	Жилое (Квартира)	***	***	***	***	***

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 площадях комнат, помещений вспомогательного использования, лоджии (й) указывается в Приложении №1 и Приложении №2 к настоящему Договору.

ДОЛЬЩИК обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять жилое помещение (квартиру) при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию указанного объекта недвижимости.

1.2. Указанный в п.1.1. настоящего Договора адрес является строительным адресом. После присвоения объекту почтового адреса и получения Застройщиком разрешения на ввод в

эксплуатацию Многоквартирного дома строительный адрес будет изменен на постоянный (почтовый) адрес, указываемый в акте приема-передачи.

1.3. Основанием для заключения настоящего Договора являются:

1.3.1. Право собственности на земельный участок площадью 3732+/- 21 кв. м, кадастровый номер 52:18:0010174:3, расположенный по адресу: Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Сормовский район, ул. Свободы, 100а, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) 2.6, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана регистрационная запись № 52:18:0010174:3-52/279/2026-14 от 13.02.2026 г.;

1.3.2. Разрешение № 52-18-06/07/1746-2026 от 03.02.2026 на строительство объекта: Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения и подземной стоянкой автомобилей по адресу: г. Нижний Новгород, Сормовский район, ул. Свободы, д. 100а (адрес строительный), выданное Министерством строительства Нижегородской области;

1.3.3. Приказ № 45/рд от 02.03.2026 о внесении изменений в разрешение № 52-18-06/07/1746-2026 на строительство объекта: Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения и подземной стоянкой автомобилей по адресу: г. Нижний Новгород, Сормовский район, ул. Свободы, д. 100а (адрес строительный), выданный Министерством строительства Нижегородской области;

1.3.4. Проектная декларация № 52-001082 по строительству объекта недвижимости: Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения и подземной стоянкой автомобилей по адресу: г. Нижний Новгород, Сормовский район, ул. Свободы, д. 100а (адрес строительный), коммерческое название – **ЖК «Имбирь»**, размещенная в единой информационной системе жилищного строительства на сайте наш.дом.рф в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты 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 указанное в п. 1.1 жилое помещение (квартиру).

Жилое помещение (квартира) передается ДОЛЬЩИКУ без отделки в следующем состоянии:

Окна – пластиковый профиль с тройным остеклением (двухкамерный стеклопакет) с монтажом подоконников и пластиковых откосов.

Заполнение оконных проемов между помещениями квартир и лоджиями, двери лоджии (й) – пластиковые с тройным остеклением (двухкамерный стеклопакет).

Остекление лоджий – пластиковый профиль с одинарным остеклением.

Приток воздуха в жилые комнаты естественный, неорганизованный, осуществляется через окна, оборудованные поворотно-откидным механизмом с системой микропроветривания. Проектом предусмотрена естественная вентиляция санитарных узлов и кухонь для жилых помещений, расположенных на 2-17 этажах. Для санитарных узлов и кухонь жилых помещений, расположенных на 16-17 этажах предусмотрены механические системы вытяжной вентиляции (канальные вентиляторы), монтаж и приобретение которых выполняется ДОЛЬЩИКОМ своими силами и за свой счет.

Предусмотрена установка электрического щитка в квартире. Выполняется разводка до электрического щитка, устанавливается вводной автомат. Приборы учета электроэнергии устанавливаются в местах общего пользования. Внутриквартирная электроразводка не выполняется.

В жилом помещении (квартире) запроектирована система отопления, холодного и горячего водоснабжения. Теплоснабжение здания предусмотрено от индивидуального теплового пункта. Предусмотрена разводка системы отопления в квартире (по полу) до отопительных приборов с монтажом приборов отопления. Стояки системы отопления для квартир, с узлами учета тепла на

каждую квартиру, размещены в местах общего пользования на каждом жилом этаже. Для полотенцесушителей предусмотрены отдельные стояки без установки полотенцесушителя.

Стояки системы водоснабжения для квартир, с узлами учета на каждую квартиру, размещены в местах общего пользования на каждом жилом этаже. Предусмотрен ввод в квартиру ХВС и ГВС с установкой запорной арматуры. Разводка систем холодного и горячего водоснабжения по квартире не производится.

Хозяйственно-бытовая канализация выполнена из полипропиленовых труб. Внутри квартиры предусмотрены стояки без разводки до мест установки сантехнических приборов.

Входная дверь в квартиру металлическая, межкомнатные двери – не устанавливаются.

Направление открывания дверей показано на планах согласно Приложений № 1 и № 2 к настоящему договору условно и может быть изменено ЗАСТРОЙЩИКОМ в одностороннем порядке без дополнительного согласования с ДОЛЬЩИКОМ.

В доме предусмотрено кабельное и эфирное телевидение (общая антенная мачта на крыше здания), интернет, радио, домофон, телефон. Сети заведены в квартиры, поквартирная разводка не выполняется, домофон не устанавливается.

Полы - монолитная железобетонная плита с применением звукоизоляционного материала по плите перекрытия, подготовка под стяжку. В санузлах выполняется гидроизоляция по плите перекрытия, подготовка под стяжку. Полы на лоджии – подготовка под стяжку, плитка.

Межквартирные перегородки - монолитные с заполнением из газосиликатных блоков, межкомнатные перегородки на всю высоту - из пазогребневых плит. Отделка не предусмотрена. Стены лоджии – фасадная штукатурка.

Потолки - монолитная железобетонная плита. Потолки на лоджии – окраска в белый цвет.

Для каждого жилого помещения на фасаде здания предусмотрена корзина для размещения наружного блока кондиционера.

Качество выполненных работ в помещении должно соответствовать классу б согласно ГОСТ Р 72509-2026 «Отделочные работы. Требования к результатам работ». Оценка качества выполненных работ осуществляется с применением критериев и допустимых отклонений по классу б, установленных ГОСТ Р 72509-2026.

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 – **4 квартал 2028 г.**

2.4. Срок передачи объекта недвижимости, указанного в п 1.1. договора – не позднее **30.06.2029 года.**

2.5. После окончания строительства и прекращения права собственности Застройщика на земельный участок, расположенный по адресу: Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Сормовский район, ул. Свободы, 100а, площадью 3732 +/- 21 кв.м. (кадастровый номер 52:18:0010174:3, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) 2.6, он 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 недвижимости: Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения и подземной стоянкой автомобилей по адресу: г. Нижний Новгород, Сормовский район, ул. Свободы, д. 100а (адрес строительный), в том числе на оплату процентов за пользование кредитами банков, на возврат кредитных средств, направленных на

финансирование строительства объекта недвижимости.

Цена договора определена как произведение цены единицы (1 кв. метр) общей площади жилого помещения, являющегося объектом долевого строительства, и соответствующей общей площади или площади объекта долевого строительства. В случае, если частью жилого помещения, являющегося объектом долевого строительства, являются лоджия, веранда, балкон, терраса, цена договора определяется как произведение цены единицы (1 кв. метр) общей приведенной площади такого жилого помещения и общей приведенной площади такого жилого помещения. Общая приведенная площадь жилого помещения состоит из суммы общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти.

В случае, если по окончании строительства многоквартирного дома, оставшиеся в распоряжении Застройщика денежные средства, полученные от участников долевого строительства, превышают затраты Застройщика на строительство многоквартирного дома и оплату услуг Застройщика, указанные денежные средства участникам долевого строительства не возвращаются и считаются вознаграждением застройщика

3.2. На момент подписания Договора стоимость участия в долевом строительстве согласована СТОРОНАМИ в размере \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей 00 копеек из расчёта стоимости одного квадратного метра общей приведённой площади \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей \_\_ копейки.

3.3. Оплата по настоящему Договору участия в долевом строительстве производится в порядке, установленном статьей 15.4 Федерального закона от 30 декабря 2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости». ДОЛЬЩИК обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве в полном объеме до ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома на специальный эскроу-счет, открываемый в АО «Банк ДОМ.РФ» (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Дольщика (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Сведения об уполномоченном банке (эскроу-агент) по настоящему Договору:

Полное наименование (фирменное наименование): Акционерное общество «Банк ДОМ.РФ»

Сокращенное наименование: АО «Банк ДОМ.РФ»

ИНН: 7725038124 ОГРН 1037739527077 КПП 770401001 ОКПО 17525770

Место нахождения (адрес): г. Москва.

Адрес: 125009, г. Москва, ул. Воздвиженка, д.10

Почтовый адрес: 603006, г. Нижний Новгород, ул. Ошарская, д.52

Адрес электронной почты: escrow@domrf.ru

Телефон банка: 8-800-775-8686

Депонент: \_\_\_\_\_

Бенефициар: ООО «Специализированный застройщик «ННДК 5»

Депонируемая сумма: \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ )

рублей \_\_ копеек

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: после подписания и государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области **в срок не позднее** \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) **банковских дней** с даты регистрации.

Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему Договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: «Оплата по Дог. № кв \_\_\_/\_\_\_ участия в долевом стр-ве от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2026 г. за жилое пом. усл. ном. \_\_\_, НДС не облагается».

ДОЛЬЩИК не имеет права осуществлять любые платежи по Договору до даты государственной регистрации настоящего Договора. В случае оплаты ДОЛЬЩИКОМ Цены Договора или части Цены Договора до даты государственной регистрации настоящего Договора, ЗАСТРОЙЩИК (должностное лицо Застройщика) имеет право обратиться в суд для взыскания в качестве убытков расходов на уплату административных штрафов, понесенных ЗАСТРОЙЩИКОМ и связанных с нарушением ДОЛЬЩИКОМ порядка привлечения денежных средств ДОЛЬЩИКА, предусмотренного Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

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

Денежные средства вносятся на срок условного депонирования денежных средств – **29.06.2029г.**, который не может превышать более чем на 6 (шесть) месяцев срок ввода в эксплуатацию многоквартирного дома, указанный в п.2.3. настоящего Договора.

Реквизиты для перечисления Депонируемой суммы (в счет погашения задолженности Бенефициаром по целевому кредиту, предоставленному Банком в рамках Кредитного Договора № 90-266/КЛ-25 от 22.10.2025 года):

Получатель: ООО «Специализированный застройщик «ННДК 5»

ИНН 5260493100 КПП 526001001

Расчетный счет 40702810200670011627

в АО «Банк ДОМ.РФ»

БИК 044525266

К/С 30101810345250000266

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. В случае, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный договором период, 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 договора в порядке, предусмотренном законом.

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. Площадь жилого помещения (квартиры) уточняется на основании обмеров, произведенных специализированной организацией после окончания строительства объекта недвижимости до начала проведения отделочных работ.

При этом значение площади передаваемого жилого помещения (квартиры) определяется в соответствии с Приказом Росреестра от 23.10.2020 N П/0393 «Об утверждении требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требований к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а также требований к определению площади здания, сооружения, помещения, машино-места» в квадратных метрах с округлением до 0,1 квадратного метра.

3.7. Стороны не считают ухудшением качества квартиры и существенным изменением размеров квартиры отличие не более, чем на 5% (пять процентов) в большую или меньшую сторону площади

квартиры, 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 жилого помещения (квартиры) производится ЗАСТРОЙЩИКОМ в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области за счет средств ДОЛЬЩИКА.

3.9. От момента ввода многоквартирного дома в эксплуатацию до подписания сторонами передаточного Акта или иного документа о передаче оплата коммунальных платежей производится ЗАСТРОЙЩИКОМ. С момента подписания сторонами передаточного Акта или иного документа о передаче оплата коммунальных платежей производится ДОЛЬЩИКОМ.

3.10. В случае отказа Эскроу-агента от заключения договора счета эскроу с ДОЛЬЩИКОМ, расторжения Эскроу-агентом договора счета эскроу с ДОЛЬЩИКОМ, по основаниям, указанным в Федеральном законе от 7 августа 2001 года N 115-ФЗ "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма", Застройщик может в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном частями 3 и 4 статьи 9 Федерального закона от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

3.11. В случае прекращения договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным частью 7 статьи 15.5 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ от 30.12.2004 г., денежные средства со счета эскроу на основании полученных Эскроу-агентом сведений о погашении записи о государственной регистрации Договора, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату ДОЛЬЩИКУ либо перечисляются на его залоговый счет, права по которому переданы в залог банку или иной кредитной организации, предоставившим денежные средства участнику долевого строительства для оплаты цены договора участия в долевом строительстве, если такое условие предусмотрено договором, заключенным между участником долевого строительства и кредитором.

Договор счета эскроу должен содержать информацию о банковском счете депонента, на который перечисляются денежные средства, а также информацию о залогодержателе и реквизиты залогового счета, на который эскроу-агентом перечисляются денежные средства, если договор участия в долевом строительстве содержит указание на использование участником долевого строительства заёмных средств для оплаты цены договора участия в долевом строительстве в случае неполучения Эскроу-агентом указания ДОЛЬЩИКА об их выдаче либо переводе при прекращении такого Договора по основаниям, предусмотренным частью 7 статьи 15.5 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ от 30.12.2004 г.

#### 4. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. ЗАСТРОЙЩИК обязан:

4.1.1. Уведомить ДОЛЬЩИКА о сроках и условиях приемки им квартиры от ЗАСТРОЙЩИКА. Уведомление направляется по адресу, указанному в настоящем Договоре, в соответствии с п.10.5. настоящего Договора;

4.1.2. Передать квартиру ДОЛЬЩИКУ **не позднее 30.06.2029 года**; допускается досрочное исполнение ЗАСТРОЙЩИКОМ обязательства по передаче квартиры ДОЛЬЩИКУ;

4.1.3. При необходимости предоставить ДОЛЬЩИКУ возможность ознакомиться с проектной документацией;

4.1.4. 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;

4.1.5. После передачи ЗАСТРОЙЩИКОМ объекта долевого строительства участнику долевого

строительства и осуществления государственного кадастрового учета такого объекта ЗАСТРОЙЩИК в срок не позднее тридцати рабочих дней со дня подписания передаточного акта, одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства с участником долевого строительства обязан направить в орган регистрации прав заявление о государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на такой объект в электронной форме.

4.2. ДОЛЬЩИК обязан:

4.2.1. Выполнить условия п. 3.3. настоящего Договора;

4.2.2. Приступить к принятию объекта долевого строительства в 10-дневный срок с момента получения сообщения ЗАСТРОЙЩИКА о завершении строительства (создания) многоквартирного дома в соответствии с договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче;

4.2.3. Оплачивать коммунальные платежи с момента принятия квартиры 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, свидетельство о заключении брака, нотариально заверенное согласие супруга(и) на приобретение недвижимости или заявление об отсутствии зарегистрированного брака (в простой письменной или нотариальной форме), 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 квартиры 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 жилое помещение (квартиру), качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям проектной документации и градостроительных регламентов, согласно Федеральному закону «О техническом регулировании».

5.2. ЗАСТРОЙЩИК устанавливает гарантийный срок на объект долевого строительства (жилое помещение - квартиру) – 3 (три) года. 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 (три) 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 жилого помещения (квартиры), в предусмотренный настоящим Договором срок, или при отказе ДОЛЬЩИКА от принятия жилого помещения (квартиры), ЗАСТРОЙЩИК по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи жилого помещения (квартиры) ДОЛЬЩИКУ, вправе составить односторонний Акт или иной документ о передаче жилого помещения (квартиры). При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к ДОЛЬЩИКУ со дня составления одностороннего Акта или иного документа о передаче жилого помещения (квартиры).

## **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» и иными нормативными актами.

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 Акта о передаче квартиры.

8.3. В течение 7 (семи) календарных дней с даты регистрации договора уступки прав требования ДОЛЬЩИК обязуется предоставить ЗАСТРОЙЩИКУ экземпляр договора уступки с выпиской из Единого государственного реестра недвижимости о зарегистрированных договорах участия в долевом строительстве, подтверждающей факт его регистрации.

8.4. Одновременно с передачей прав и обязанностей по настоящему Договору новый участник

долевого строительства принимает все положения настоящего Договора в полном объеме.

8.5. ДОЛЬЩИК подтверждает, что при подписании настоящего договора он ознакомлен с указанной в п. 1.3.4. проектной декларацией. Содержание указанной проектной декларации ему разъяснено, в том числе ДОЛЬЩИК ознакомлен с описанием местоположения строящегося объекта недвижимости с учетом окружающей обстановки, а также сведениями о составе и месте расположения общего имущества в многоквартирном доме (включая электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование). Дополнительных вопросов относительно информации, содержащейся в проектной декларации, ДОЛЬЩИК не имеет.

## **9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

9.1. 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.

9.1.1. С целью подтверждения регистрации настоящего Договора, а также подтверждения возможности осуществления платежа в счет оплаты стоимости Объекта долевого строительства на счет эскроу, Застройщик или Участник долевого строительства вправе направить в Уполномоченный банк на адрес электронной почты [escrow@domrf.ru](mailto:escrow@domrf.ru) сканированную копию настоящего Договора в электронном виде с отметкой Органа регистрации прав о государственной регистрации Договора.

9.2. 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.

9.3. Обязательства ЗАСТРОЙЩИКА считаются исполненными с момента подписания СТОРОНАМИ передаточного Акта или иного документа о передаче.

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

9.5. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора СТОРОНЫ оплачивают в соответствии со ст.333.33 НК РФ.

## **10. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ**

10.1. На момент заключения настоящего Договора, на квартиру, указанную в п.1.1., ранее не были заключены Договоры участия в долевом строительстве с третьими лицами, право требования передачи в собственность квартиры свободно от любых прав третьих лиц, в спорах, под запретом, под арестом не состоит, отсутствуют иные обременения, кроме указанных в п.10.1.1.

10.1.1. На момент заключения настоящего Договора право собственности на земельный участок, расположенный по адресу: Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Сормовский район, ул. Свободы, 100а, площадью 3732 +/- 21 кв. м, кадастровый номер 52:18:0010174:3 для строительства объекта недвижимости, находится в залоге у АО «Банк ДОМ.РФ» в обеспечение исполнения обязательств ЗАСТРОЙЩИКА по Кредитному Договору № 90-266/КЛ-25 от 22.10.2025 года, предоставленному на строительство объекта недвижимости: Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения и подземной стоянкой автомобилей по адресу: г. Нижний Новгород, Сормовский район, ул. Свободы, д. 100а (адрес строительный).

10.2. Подписывая настоящий договор ДОЛЬЩИК гарантирует, что он и его супруг(а) (при наличии) не обращались в арбитражный суд с заявлением о признании их банкротами, в отношении него и его супруга(и) (при наличии) 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.

10.3. 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.

10.4. В случае изменения любых реквизитов, указанных в п.11 настоящего Договора, сторона уведомляет в письменном виде другую сторону в течение 7 (семи) дней с момента изменения. В случае неисполнения данной обязанности, уведомления, направленные по последнему известному адресу, считаются надлежащими.

10.5. 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.

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

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

10.8. Настоящий Договор составлен в \_\_ (\_\_\_\_\_) экземплярах, по одному экземпляру для каждой из СТОРОН.

## 11. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

### Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью  
«Специализированный застройщик «ННДК 5»  
(ООО «СЗ «ННДК 5»)

Юридический адрес:	603000, г. Нижний Новгород, ул. Белинского, дом 32, помещ. П 115, офис 604
Фактический адрес:	603000, г. Нижний Новгород, ул. Белинского, дом 32, помещ. П 115, офис 604
Телефон:	(831) 435-18-75
Электронная почта	info@nndk.ru
ИНН / КПП:	5260493100/526001001
ОГРН:	1235200035949
Банковские реквизиты:	Расчетный счет 40702810200670011627 в АО «Банк ДОМ.РФ» БИК 044525266 К/С 30101810345250000266

### Дольщик:

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

### Застройщик:

### Дольщик:

ООО «Специализированный застройщик «ННДК 5»  
в лице представителя по доверенности

\_\_\_\_\_  
м.п. Чувырина С.В.

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

**СХЕМА РАЗМЕЩЕНИЯ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ**  
Квартира № \_\_\_, этаж \_\_

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

**Застройщик:**

**Дольщик:**

ООО «Специализированный застройщик «ННДК 5»  
в лице представителя по доверенности

\_\_\_\_\_ Чувырина С.В.  
м.п.

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

**ПЛАН ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**  
Квартира № \_\_\_\_, этаж \_\_\_\_

\* форма и расположение сантехнического и иного оборудования в квартире на плане показаны условно-схематично

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

**Застройщик:**

**Дольщик:**

ООО «Специализированный застройщик «ННДК 5»  
в лице представителя по доверенности

\_\_\_\_\_ Чувырина С.В.  
м.п.

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