

# АНАЛИТИКА ЦЕН

ОТ КОМПАНИИ «ЕВРОДОМ»

ИНВЕСТИРУЙТЕ С ВЫГОДОЙ!



# «ЕВРОДОМ»

КРУПНЕЙШИЙ ЗАСТРОЙЩИК И СОБСТВЕННИК  
МАЛОЭТАЖНЫХ СТРОИТЕЛЬНЫХ КОМПЛЕКСОВ  
В НИЖНЕМ НОВГОРОДЕ

### ОГЛАВЛЕНИЕ:

ДИНАМИКА РОСТА ЦЕН НА ВТОРИЧНОЕ ЖИЛЬЕ НА НАШИХ ОБЪЕКТАХ.....	4
ИНВЕСТИЦИОННАЯ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТЬ ЖИЛЬЯ.....	4
АНАЛИЗ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ В РАЙОНЕ УЛИЦЫ БЕКЕТОВА И СОВЕТСКОЙ ПЛОЩАДИ.....	6
АНАЛИЗ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ В РАЙОНЕ КАЗАНСКОГО ШОССЕ И Д. АФОНИНО.....	10

СОГЛАШЕНИЕ О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ ОПЦИОНА НА ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДОГОВОРА (ОБЫЧНЫЙ ДОГОВОР БРОНИРОВАНИЯ).....	14
ДОГОВОР ИНВЕСТИРОВАНИЯ.....	18
ДОГОВОР ЗАЙМА.....	22
КАК ОТКРЫТЬ ИП? КАК ЗАКРЫТЬ ИП?.....	23
ОТЗЫВЫ НАШИХ ИНВЕСТОРОВ.....	24

# ЗАРАБАТЫВАЙ ДО 27% ГODOVЫХ

**1** ДЕПОЗИТЫ  
(гарантированная доходность)

**2** ИНВЕСТИЦИОННЫЕ  
ВКЛАДЫ

ДО 16% ГОДОВЫХ

ДО 27% ГОДОВЫХ

### УПРАВЛЕНЧЕСКАЯ ФРАНШИЗА:

СОВМЕСТНАЯ РЕАЛИЗАЦИЯ ПРОЕКТОВ –  
ПРИБЫЛЬ 50/50

### 100% ГАРАНТИЯ ВАШИХ ФИНАНСОВ:

- 10 лет на рынке
- 14 сданных поселков
- Крупнейшие застройщики малоэтажного жилья в г. Нижнем Новгороде
- Нотариальное оформление
- Под залог недвижимости
- Страхование вкладов

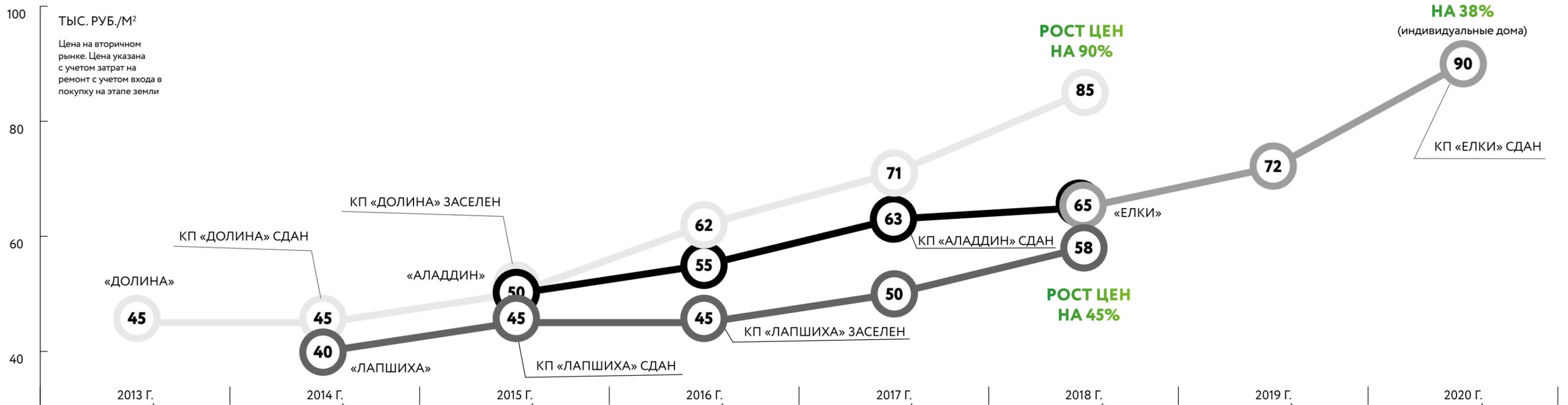


Запись на встречу с собственником компании:  
**ХАРИТОНОВОЙ АЛЕНОЙ**  
ТЕЛ. 410-32-86



# ДИНАМИКА РОСТА ЦЕН

## НА ВТОРИЧНОЕ ЖИЛЬЕ НА НАШИХ ОБЪЕКТАХ



### ПЛАНИРУЕМЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ ЦЕН НА ТАУНХАУСЫ В БЛИЖАЙШИЕ ДВА ГОДА

Тыс. руб./м²



## ИНВЕСТИЦИОННАЯ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТЬ ЖИЛЬЯ

Согласитесь, что покупка дома — одно из самых ответственных решений в нашей жизни, которое необходимо тщательно взвесить и проанализировать. Одним из самых важных аргументов для принятия положительного решения является инвестиционная привлекательность жилья. Учитывая высокую стоимость покупки, хочется быть уверенным, что в случае перепродажи вы не только сохраните потраченные деньги, но и останетесь в выигрыше.

Компания «Евродом», являющаяся застройщиком коттеджных поселков «Баден-Баден» и «Прага», уже 7 лет

на рынке недвижимости и с успехом построила более 517 объектов на территории Нижнего Новгорода. Опыт нашего строительства помог выявить основные факторы, являющимися обязательными для выгодного вложения в недвижимость, и реализовывать такие проекты, которые помогут нашим покупателям всегда оставаться в выигрыше.

### 1. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ.

Наша компания строит все свои объекты на территории Нижнего Новгорода. Такая недвижимость всегда выигрывает по сравнению с

загородной за счет удобного месторасположения, а также ограниченного предложения на рынке. Закрытая территория и круглосуточная охрана обеспечат надежность и безопасность.

### 2. ИНФРАСТРУКТУРА

Комфорт и удобство жителей наших поселков превыше всего, именно поэтому мы всегда тщательно продумываем месторасположение наших объектов, чтобы все самое необходимо для отдыха и здоровья было в непосредственной близости. Школы, детские сады, площадки для отдыха

на свежем воздухе, больницы, магазины, кинотеатры, спортзалы и т. п. Все это имеет важное значение для комфортной жизни всей вашей семьи.

### 3. ЗАБОТЛИВЫЙ СЕРВИС

Дом — это место, где хочется наслаждаться уютом, отдыхать в спокойной обстановке и наслаждаться общением с семьей. Один из самых больших страхов при покупке таунхауса или дома — это время и силы на их обслуживание. Заботливый застройщик возьмет на себя все вопросы, касающиеся обслуживания дома, начиная от вывоза мусора и уборки снега и заканчивая стрижкой вашего газона, чтобы жизнь в своем доме приносила вам удовольствие, а не головную боль.

### 4. ОКРУЖЕНИЕ

Благоприятное и достойное окружение. Для идеальной жизни в своем доме очень важно, чтобы вашу семью окружали люди, с которыми хочется дружить и общаться, а достойные соседи и благоприятный район всегда добавляют ценности в глазах покупателей, если вы решите продать свое жилье в будущем.

### 5. ЕДИНЫЙ АРХИТЕКТУРНЫЙ ОБРАЗ

Классическая архитектура, дополненная продуманным ландшафтом, создают атмосферу добрососедского городка, купающегося в зелени и цветах. Ведь так приятно любоваться единым стилем поселка, а не разно-

шерстными домами, построенными в разное время по разным проектам. Единый стиль домов поселка не только благоприятно влияет на настроение его жителей, но и повышает рыночную стоимость жилья.

Все факторы, перечисленные выше, помогут выбрать не только максимально комфортное жилье, но и выгодно вложить свои финансовые ресурсы, например, если в будущем вы захотите расширить жилплощадь, поменять город проживания или ищете удачный объект для инвестирования.



**КАЗЕЙКИН  
ВАЛЕРИЙ СЕМЁНОВИЧ,**  
председатель секции  
Экспертного совета комитета  
по жилищной политике  
и ЖКХ Государственной  
Думы РФ, Вице-президент  
Национального агентства  
малоэтажного и коттеджного  
строительства (НАМИКС)

# БУДУЩЕЕ МАЛОЭТАЖНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

**ТЕКСТ ВЫСТУПЛЕНИЯ  
НА МЕЖДУНАРОДНОМ ЖИЛИЩНОМ  
КОНГРЕССЕ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ,  
НОЯБРЬ 2020**

После того, как были введены поправки в 214 закон (Федеральный закон от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости»), люди с имеющимися проектами 2018 года\* очень быстро пошли получать разрешение на строительство, поэтому все, что сейчас по многоэтажке строится, это в принципе то, что было заложено в 2018 году. После вступления в силу закона очень многие компании поняли что им очень сложно участвовать в этом процессе потому что они просто не подходят под критерии финансовой устойчивости. И получилось так что только крупные компании смогли позволить себе строительство по новому закону.

На сегодняшний день примерно 60% всего что строится по эскроу-счетам и по проектам финансирования – это Москва и Московская область, Санкт-Петербург и Ленинградская область. 85% строительства – это 11 городов-миллионников. В России 1100 городов, вот поэтому в ближайшее время примерно в тысяче городов не будет ни одного крана. Это не просто компании

там плохие, они просто не подходят под эти критерии. И если большие компании не смогут туда зайти, сейчас с Минстроем мы думаем над тем, как этим компаниям помочь, выделить дополнительные деньги, ну дай бог это получится.

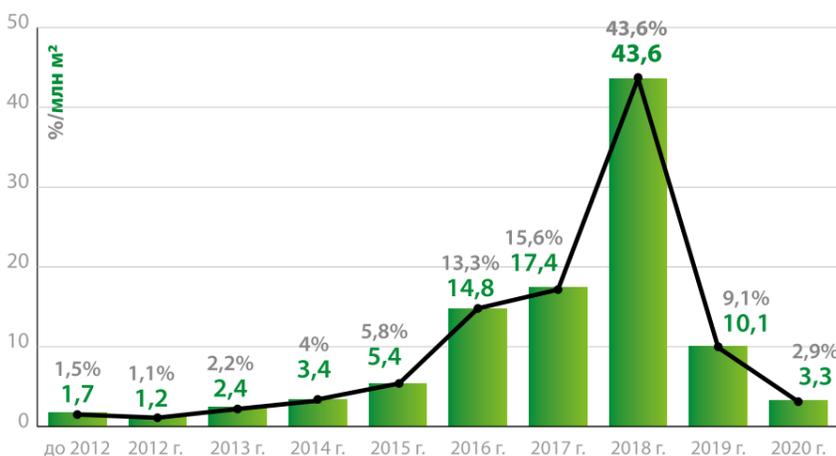
В связи с этим, количество разрешений на строительство упало в 3–7 раз, и естественно ввод жилья по годам соответственно упадет. Этот год еще будет нормальным, будущий год за счет старого задела – тоже, а вот 2022, 2023, 2024 годы нет. В 2024 году по программе «Жилье и комфортная среда» надо было ввести 80 млн. квадратных метра жилья многоквартирного. А мы уже видим, что тут даже и 5 уже не будет. Поэтому, то количество денег, которое в настоящее время пришло по договорам по проектам финансирования 1,390 трлн руб., но по эскроу счетам – всего 300 млрд руб. Если мы возьмем и посчитаем сколько нужно денег, чтобы построить 80 млн кв. м в 2024 году, то

\*до вступления в силу поправок

**В БЛИЖАЙШЕЕ ВРЕМЯ  
ПРИМЕРНО В ТЫСЯЧЕ  
ГОРОДОВ НЕ БУДЕТ  
НИ ОДНОГО КРАНА**

## ДИНАМИКА СТРОИТЕЛЬСТВА МНОГОЭТАЖНОГО ЖИЛЬЯ В РОССИИ

по году выдачи разрешения на строительство (на август 2020 г.)

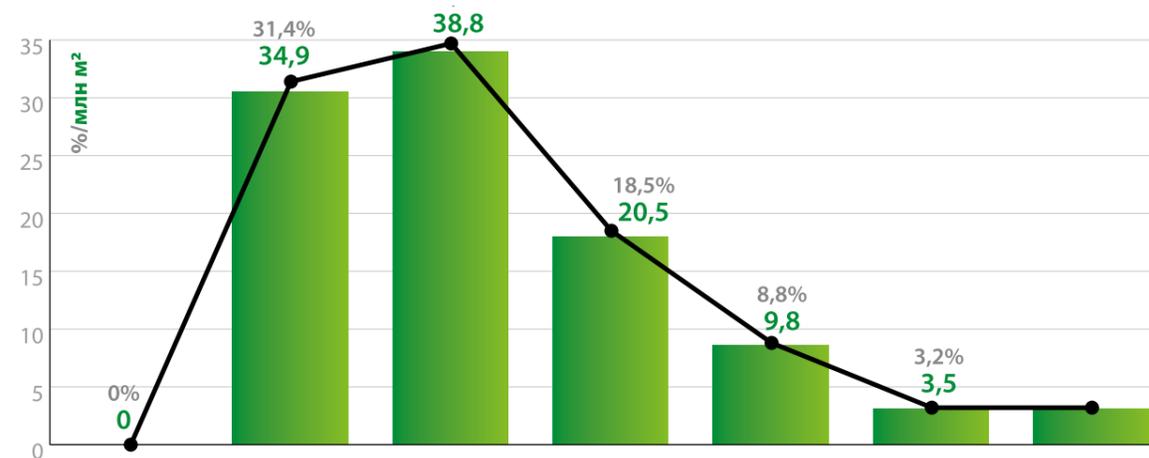


**СПАД В 2017 Г. В 6,3 РАЗА  
СПАД В 2018 Г. В 14,7 РАЗА  
СПАД В 2019 Г. В 3,1 РАЗА**

По данным Дом.рф на 2020 г. более 60% всего проектного финансирования – Москва и МО, Санкт-Петербург и ЛО. 85% – 11 городов-миллионников. Строится ногоквартирных домов: в 2019 г. – 15 444, в 2020 г. – 9 527.

## РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СТРОЯЩЕГОСЯ ЖИЛЬЯ

по планируемому году ввода в эксплуатацию или передачи квартир дольщикам (на август 2020 г.)



это будет 9 трлн руб. Всего сейчас собрано 300 млрд руб. Поэтому у многоэтажки огромнейшие проблемы, но сейчас уже говорят так, что Президент поставил задачу, чтобы не было обманутых дольщиков, а не увеличение темпов строительства.

Но если из 4700 компаний уже осталось 1400, то это тысячи рабочих мест, это поступления в бюджет со всех уровней, социальная ответственность.

Ну и когда принимали поправки в 214 закон, все говорили, что цены не вырастут. Они будут расти с инфляцией, это кажется, 4%. Если поднять мои старые видеозаписи, я говорил, что цены вырастут минимум на 20%. Т.е. если раньше деньги дольщиков привлекались под ноль, сейчас они привлекаются минимум под 10–12% – простая арифметика, от нее никуда не денешься. Из статистики за вчерашний день, цены выросли в 25,3%. И те меры, которые приняло государство с этой льготной ипотекой, они еще больше подхлестнули этот рост, посмотрите в последнем месяце, как она растет. И поэтому совершенно неслучайно мы два года назад провели конференцию только с одной целью – чтобы доказать на всех уровнях власти, что программа «Жилье и комфортная среда» только за счет многоэтажки не вылезет, **НЕОБХОДИМО СТИМУЛИРОВАТЬ РАЗВИТИЕ МАЛОЭТАЖНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.** Поэтому на тот момент необходимо было сделать две вещи:

1. Принять программу малоэтажного строительства.
2. Сделать нормальную ипотеку, доступную, для тех людей которые хотят дом на своем участке.

Минстрой очень быстро отработал и эта программа была разработана, но к сожалению, она полтора года уже согласовывается. По ипотечному продукту тоже довольно быстро была проделана работа, но в прошлом году в этом же зале, на этой же конференции, был руководитель департамента ДОМ.РФ, отвечающий за ипотеку, и мы с ним разговаривали о том, что должен быть разработан такой проект, который будет доступен людям, как и в многоэтажке. И они молодцы, они честно отработали и 2 недели назад такой продукт вышел, но понадобится какое-то время, чтобы его обкатать и посмотреть. Причем, согласно новому продукту, ставка по нему будет такая же, как и для многоквартирных домов и он будет аналогом ДДУ по 214 закону.

**ИЗ СТАТИСТИКИ  
ЗА ВЧЕРАШНИЙ ДЕНЬ,  
ЦЕНЫ ВЫРОСЛИ  
В 25,3%**

Таким образом, в планах сейчас – в ближайшее время необходимо принять программу развития индивидуального жилищного строительства, причем если бы не было эпидемиологической обстановки, эти деньги на развитие бы уже были выделены. Но все вышеперечисленные предложения были внесены Минстроем в Госдуму, поэтому в скором будущем ждем принятия этого закона.



Казейкин Валерий Семёнович и Харитонова Алёна, президент компании «Евродом»



Статистика подготовлена  
**ТАТЬЯНОЙ РОМАНЧЕВОЙ**,  
директором Нижегородского  
центра научной экспертизы

# АНАЛИЗ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ

## УЛ. БЕКЕТОВА И СОВЕТСКАЯ ПЛОЩАДЬ



Анализ цен на апрель 2020 г.

### 1. СТОИМОСТЬ КВАРТИР НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ В БЛИЖНЕМ ОКРУЖЕНИИ ПРОЕКТА

При анализе стоимости квартир вторичного рынка в ближнем окружении проекта «Прага» были рассмотрены предложения по продаже квартир в жилых зданиях на улицах Артельная, Юбилейная, Светлогорская, Сибирцева, Верхняя, Нартова, Бекетова, Богородского, Краснозвездная, Шишкова, Заярская, Конный проезд, пр. Гагарина и др. в Советском районе.

#### ХАРАКТЕРИСТИКА ЖИЛОГО ФОНДА В ОКРУЖЕНИИ ПРОЕКТА «ПРАГА»

В ближнем окружении территории для строительства КП «Прага» 78% жилых зданий до 5 этажей 60–70-х годов ввода в эксплуатацию. 63% квартир находится в кирпичных жилых зданиях. В 2-километровой зоне от территории находятся также современные эксплуатируемые ЖК «Зенит»,

ЖК «Подкова на Гагарина», ЖК «Каскад на Суловой». В составе предложения по 2-комнатным квартирам составляют 6,3%.

За прошедшие 7 месяцев по количеству предложений на вторичном рынке жилья в локальном сегменте следующая ситуация:

- предложение по двухкомнатным квартирам снизилось на 5,36%, а площадь снизилась на 7,68%;
- предложение по трехкомнатным квартирам возросло на 61,4%, а площадь снизилась на 5,94%;
- предложение по четырехкомнатным квартирам снизилось на 69%, а площадь снизилась на 0,77%.

	Средняя стоимость, руб./ 1 кв.м			Средняя стоимость контракта, руб.		
	июль 2019г.	февраль 2020г.	Изменение, %	июль 2019г.	февраль 2020г.	Изменение, %
2-комнатные	70 413	70 884	0,67	3 485 814	3 239 618	-7,06
3-комнатные	63 063	65 359	3,64	4 213 629	4 107 699	-2,51
4-комнатные	72 707	64 667	-11,06	6 176 222	5 451 429	-11,74
5-комнатные	104 826	84 158	-19,72	20 200 000	8 500 000	-57,92
Средние значения	69 316	68 008	-1,89	4 150 355	3 706 003	-10,71

Средняя стоимость 1 кв. м квартиры на вторичном рынке в локальном сегменте изменилась следующим образом:

- стоимость 1 кв. м двухкомнатной квартиры практически стабильна – рост за 7 месяцев составил 0,67%;
- стоимость 1 кв. м трехкомнатной квартиры за 7 месяцев повысилась на 3,64%;
- стоимость 1 кв. м четырехкомнатной квартиры за 7 месяцев уменьшилась на 11,06%.

Стоимости контрактов 2-х и 3-комнатных квартир уменьшились в основном за счет уменьшения их площадей в составе предложения. Необходимо отметить, что в рассматриваемом географическом сегменте находятся жилые дома до 5 этажей 60–70-х годов ввода в эксплуатацию.

Квартиры в новых комплексах продаются на вторичном рынке в основном с отделкой. Средняя площадь двухкомнатной квартиры составляет **63,63 кв. м**, стоимость 1 кв. м составляет **91 019 рублей**.

Таким образом, средняя стоимость 1 кв. м жилья на вторичном рынке составила **68 008 рублей**, а стоимость контрактов от **3 239 618 до 5 451 429 рублей** при средней площади квартир от **45,70 кв. м до 84,30 кв. м**.

Стоимость контракта от **3 200 000 рублей** (площадь 37,8 кв. м) до **8 000 000** (площадь 80 кв. м). Средняя стоимость контракта – **5 762 000 рублей**.

### 2. СТОИМОСТЬ 1 КВ. М КВАРТИР В НОВЫХ МНОГОКВАРТИРНЫХ ЖИЛЫХ ДОМАХ

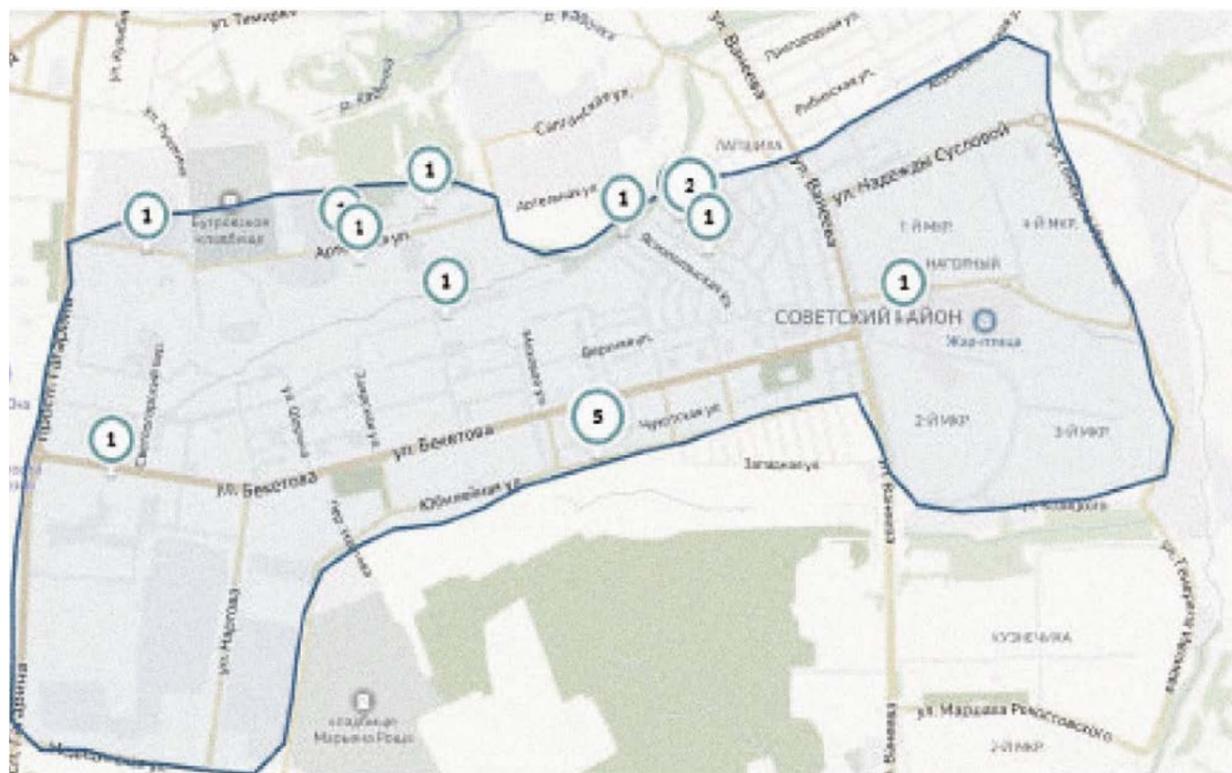
Жилой комплекс	Застройщик	Срок сдачи	Цена, руб./ 1 кв. м на июль 2019 г.	Цена, руб./ 1 кв. м на февраль 2020 г.
ЖК «Зенит»	ООО «Специализированный застройщик «Автобан»»	2 кв. 2020 г.	1 комн. – 76 220	1 комн. – 74 160
			2 комн. – 70 040	2 комн. – нет
			3 комн. – 65 405	3 комн. – нет
ЖК «Клевер»	ООО «Альфа-плюс»	1 кв. 2020 г.	1 комн. – 67 000–73 000	1 комн. – нет
			2 комн. – 69 000–73 000	2 комн. – 69 000
			3 комн. – 65 500–72 500	3 комн. – 65 500
ЖК «Подкова на Гагарина», 1 дом	ООО «Стандарт»	1 кв. 2020 г.	1 комн. – 76 060–92 169	1 комн. – 85 055
			2 комн. – 74 062–82 006	2 комн. – 81 028
			3 комн. – нет	3 комн. – нет
ЖК «Подкова на Гагарина», 2 дом	ООО «Стандарт»	2 кв. 2020 г.	1 комн. – 74 938–82 157	1 комн. – 76 923–86 194
			2 комн. – 70 030–79 351	2 комн. – 70 030–82 060
			3 комн. – нет	3 комн. – нет

Средняя стоимость 1 кв. м выборки составила **75 530 руб.**, цена выросла на **2,17%**

### 3. СТОИМОСТЬ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В БЛИЖНЕМ ОКРУЖЕНИИ ПРОЕКТА

Предложение о продаже земельных участков в ближнем окружении Проекта мало как для индивидуального жилищного строительства, так и для размещения садовых домов.

Количество предложений земельных участков, предназначенных для индивидуального жилищного строительства, уменьшается, а их средняя площадь составляет 9,26 соток.



	Средняя стоимость, руб./ 1 сотку			Средняя стоимость контракта, руб.		
	июль 2019г.	февраль 2020г.	Изменение, %	июль 2019г.	февраль 2020г.	Изменение, %
Индивидуальное жилищное строительство	793 687	766 739	-3,40	6 547 917	7 100 003	8,43
Садоводство	134 487	215 114	59,95	752 935	1 187 429	57,71
Среднее значение	404 743	466 792	15,33	2 805 217	3 160 182	12,65

Стоимость 1 сотки земли для индивидуального жилищного строительства составляет **766 739 рублей**. Инженерные коммуникации доступны. За прошедшие 7 месяцев стоимость практически не изменилась (уменьшилась на **3,4%**).

Стоимость 1 сотки земли для садовых домов составляет **215 114 рублей**. За прошедшие 7 месяцев стоимость значительно возросла — на **59,95%**.

### ВЫВОДЫ ИЗ АНАЛИЗА РЫНКА В БЛИЖНЕМ ОКРУЖЕНИИ ПРОЕКТА

- В ближнем окружении территории для строительства КП «Прага» 78% жилых зданий до 5 этажей 60–70-х годов ввода в эксплуатацию.
- 63% квартир находится в кирпичных жилых зданиях.
- В 2-километровой зоне от территории находятся также современные эксплуатируемые ЖК «Зенит», ЖК «Подкова на Гагарина», ЖК «Каскад на Сусловой». В составе предложения по 2-комнатным квартирам составляют 6,3%.
- За прошедшие 7 месяцев по количеству предложений на вторичном рынке жилья в локальном сегменте следующая ситуация:
  - предложение по двухкомнатным квартирам снизилось на 5,36%, а площадь снизилась на 7,68%;
  - предложение по трехкомнатным квартирам возросло на 61,4%, а площадь снизилась на 5,94%;
  - предложение по четырехкомнатным квартирам снизилось на 69%, а площадь снизилась на 0,77%.
- Средняя стоимость 1 кв. м квартиры на вторичном рынке в локальном сегменте изменилась:
  - стоимость 1 кв. м двухкомнатной квартиры практически стабильна — рост за 7 месяцев составил 0,67%;
  - стоимость 1 кв. м трехкомнатной квартиры за 7 месяцев повысилась на 3,64%;
  - стоимость 1 кв. м четырехкомнатной квартиры за 7 месяцев уменьшилась на 11,06%.
- Средняя стоимость 1 кв. м жилья на вторичном рынке составила 68 008 рублей, а стоимость контрактов от 3 239 618 до 5 451 429 рублей при средней площади квартир от 45,70 кв. м до 84,30 кв. м.
- Квартиры в новых комплексах продаются на вторичном рынке в основном с отделкой. Средняя площадь двухкомнатной квартиры составляет 63,63 кв. м, стоимость 1 кв. м — 91 019 рублей. Стоимость контракта от 3 200 000 рублей (37,8 кв. м) до 8 000 000 (80 кв. м). Средняя стоимость контракта — 5 762 000 рублей.
- Средняя стоимость 1 кв. м. выборки на первичном рынке в ближнем окружении Проекта составила 75 530 руб. и выросла на 2,17%.
- Количество предложений земельных участков, предназначенных для индивидуального жилищного строительства, уменьшается, а их средняя площадь составляет 9,26 соток.
- Стоимость 1 сотки земли для индивидуального жилищного строительства составляет 766 739 рублей. Инженерные коммуникации доступны. За прошедшие 7 месяцев стоимость практически не изменилась (уменьшилась на 3,4%).
- Стоимость 1 сотки земли для садовых домов составляет 215 114 рублей. За прошедшие 7 месяцев их стоимость значительно возросла — на 59,95%.

#### ПРЕДЛАГАЕМОЕ ЦЕНООБРАЗОВАНИЕ В ПРОЕКТЕ.

- Стоимость контракта в Проекте от 5 млн. рублей до 9 млн. рублей.
- Стоимость 1 кв. м таунхауса от 65 до 70 тыс. рублей.
- Стоимость земельного участка 750 000 рублей за 1 сотку.

### ТАКИМ ОБРАЗОМ, ВАША ВЫГОДА ПРИ ПОКУПКЕ НЕДВИЖИМОСТИ В КП «ПРАГА»

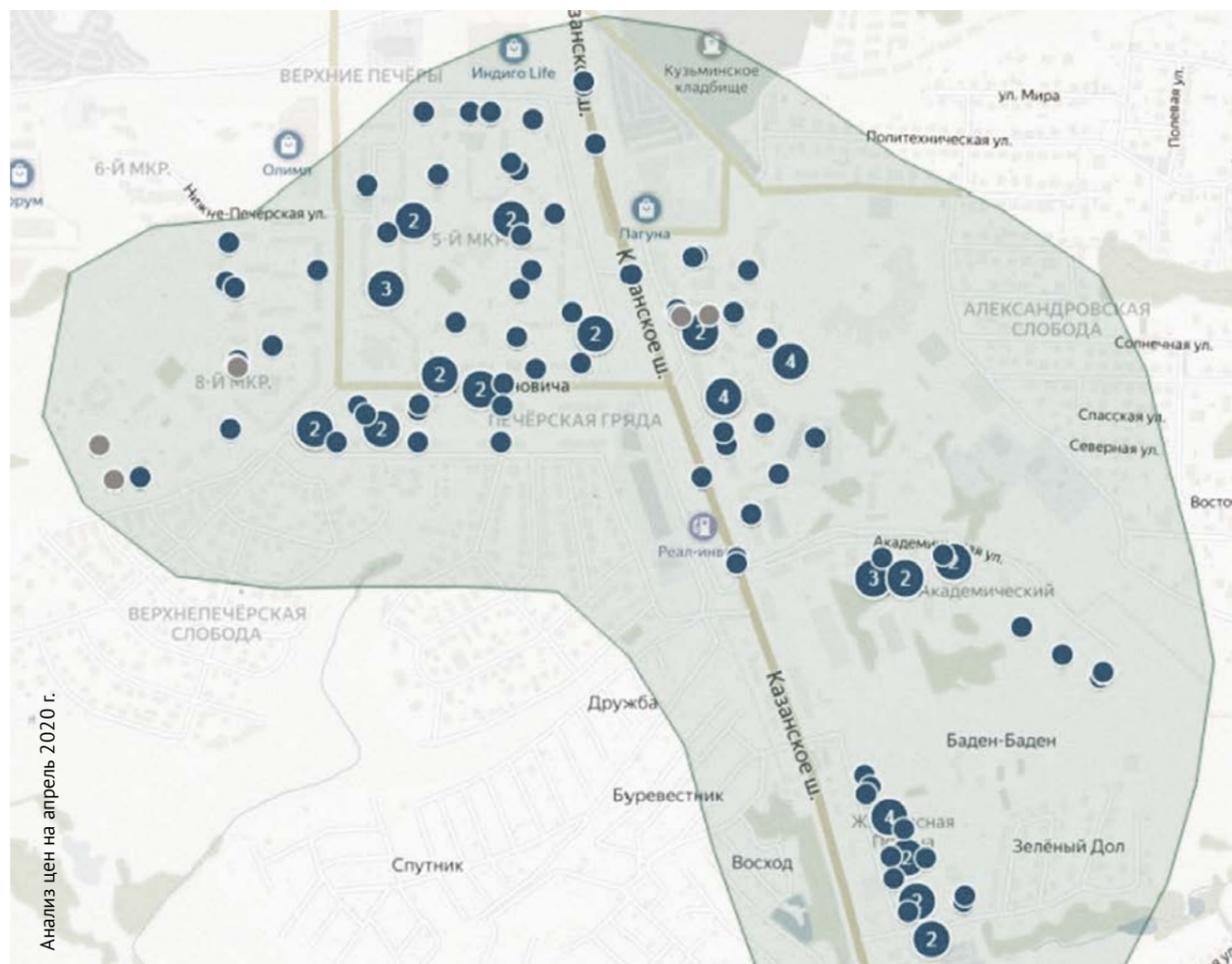
Метраж	Стоимость метража в КП «Прага» с учетом земельного участка и парковки в собственности	Средняя стоимость квартиры в этом районе подобного метража	Стоимость метража в КП «Прага» после сдачи поселка с учетом прогноза роста цен от 30% до 50%	Стоимость квартиры через 2 года с учетом максимально возможного роста цен в 2% в год	Ваша выгода (помимо другого уровня жизни и дополнительных удобств в виде сервиса поселка и земли с парковками в собственности)
<b>60+30 (цоколь)</b>	4 866 720 руб.	5 680 000 руб.	<b>7 300 080 руб.</b>	5 907 200 руб.	<b>2 433 360 руб.</b>
<b>90</b>	5 078 470 руб.	6 390 000 руб.	<b>7 617 705 руб.</b>	6 645 600 руб.	<b>2 539 235 руб.</b>
<b>102</b>	5 528 470 руб.	7 242 000 руб.	<b>8 292 705 руб.</b>	7 531 680 руб.	<b>2 764 235 руб.</b>
<b>113</b>	7 559 100 руб.	8 023 000 руб.	<b>11 338 650 руб.</b>	8 343 920 руб.	<b>3 779 550 руб.</b>



Статистика подготовлена  
**ТАТЬЯНОЙ РОМАНЧЕВОЙ**,  
директором Нижегородского  
центра научной экспертизы

# АНАЛИЗ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ

## КАЗАНСКОЕ ШОССЕ И Д. АФОНИНО



Анализ цен на апрель 2020 г.

## АНАЛИЗ ПРЕДЛОЖЕНИЙ НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ В БЛИЗКОМ ОКРУЖЕНИИ ПРОЕКТА

Цена продажи таунхаусов складывается в отличие от квартир в многоквартирном доме из цены коттеджа и цены земельного участка с подведенными инженерными коммуникациями, а также стоимости благоустроенной территории за пределами земельного участка для парковки автомобиля.

Для определения стоимости самого таунхауса в Проекте был проведен анализ стоимости квартир на первичном и вторичном рынке жилья в близком окружении Проекта. При этом надо отметить, что территория Проекта находится рядом с существующей в настоящее время границей города Нижнего Новгорода. Поэтому рассматривались квартиры, находящиеся в продаже, как в Нижнем Новгороде, так и в деревне Афоново.

При анализе стоимости квартир вторичного рынка в близком окружении Проекта «Баден-Баден» были рассмотрены предложения по продаже квартир в жилых зданиях на улицах Казанское шоссе, Академическая, Богдановича, Нижне-Печерская, Красная Поляна, Верхнепечерская и т. д. в Нижегородском районе и д. Афоново.

## ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК ЖИЛЬЯ В БЛИЗКОМ ОКРУЖЕНИИ ПРОЕКТА

В близком окружении проекта построены и строятся четыре жилых комплекса, при этом два из них ЖК «Академический» и ЖК «Красная поляна» находятся фактически в деревне Афоново Кстовского района и два в городе Нижнем Новгороде у его границы.

Средняя стоимость квадратного метра в новостройках в близком окружении Проекта составляет **68 963 рубля.**

Жилой комплекс	Застройщик	Срок сдачи	Цена, руб./ 1 кв. м. на 1 января 2020 года
ЖК «Академический», 11	ГК «АльХорс»	сдан	1 комн. – 62 555 (34,2 кв.м.)
			2 комн. – 61 660 (55,1 кв.м.)
			3 комн. – 52 146 (84,2 кв.м.)
ЖК «Академический», 15	ГК «АльХорс»	сдан	1 комн. – 62 150
2 комн. – 60 458			
3 комн. – 52 897			
ЖК «Красная поляна», 9	«Профит-НН»	сдан	1 комн. – 66 386 (35,7 кв.м.)
2 комн. – 63 122 (44,2 кв.м.)			
3 комн. – нет			
ЖК «Солнечный» 3,4 Верхне-Печерская	ООО «Вертикаль»	сдан	76 000 (61,63 кв.м.)
71 000 (63,49 кв.м.)			
ЖК «Гелиос» Верхне-Печерская	ООО «Вертикаль»	4 кв. 2020 г.	75 790 (38 кв.м.)
			73 920 (51 кв.м.)
			70 545 (55 кв.м.)
			75 000 (60 кв.м.)

Исходя из анализа первичного и вторичного рынков жилья в близком окружении Проекта, предлагается цену продажи 1 кв. м таунхауса установить от 55 000 рублей до 60 000 рублей.

Стоимость земельного участка под таунхаусом входит в стоимость 1 кв. м таунхауса и составляет от нее 10% (около 16 000 за 1 кв. м)

## ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, СВОБОДНОГО ОТ СТРОЕНИЙ

№	Местоположение	Застройщик	Площадь земельного участка, сот	Цена земельного участка руб./сот.	Наличие инженерных коммуникаций
1	Зеленый город. д. Ройка	Жилищный ответ	От 10	<b>170 000-200 000</b>	ТУ на подключение электроэнергии и газа (коммуникации на границах участков)
2	Д. Опалиха		7-8	<b>200 000</b>	Газовый 2-контурный котёл. Водяной насос, газовый и электрический счетчики, фильтр грубой очистки воды. Септик. Электропроводка по всему дому. Индивидуальная скважина 30 п.м.

## ПРОДАЖА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ОТ ЧАСТНЫХ ЛИЦ ВБЛИЗИ ПРОЕКТА

№	Местоположение	Площадь земельного участка, сот	Цена земельного участка руб./сот.	Наличие инженерных коммуникаций
1	Кстовский район, д. Никульское, ул. Центральная напротив дома 42А	8	<b>287 500</b>	Все коммуникации проходят в упор (в прямом смысле) к участку: газ, электричество, телефонная линия и даже водопровод.
2	Нижегородский район, Александровская слобода	20,4	<b>313 725</b>	Центральные коммуникации подведены к границе участка подземным способом (электричество 15 кВт, газопровод низкого давления, канализация, вода). Подключение к сетям оплачено в полном объеме (произведен членский взнос в ТСЖ в размере 1 350 000 рублей).
3	КП «Слобода» в Верхних Печерах	10,5	<b>733 333</b>	
4	Коттеджный посёлок, закрытая территория	12	<b>650 000</b>	Все коммуникации идут вдоль участка.
5	Александровская слобода (ТСЖ «Лагуна»)	9	<b>877 778</b>	Рядом газ, свет, канализация.
6	Земельный участок для ИЖС на Казанском шоссе (в районе 6-го корпуса НГТУ)	11	<b>904 545</b>	Газ, вода, канализация.
7	Александровская слобода	19	<b>698 974</b>	Коммуникации (оплачиваются отдельно 1 300 000 руб.) Центральные: газ, свет, канализация, телефон, интернет.
8	пос. Зеленый дол (на выезде из города перед д.Афонино)	22	<b>700 000</b>	Все коммуникации: центральная вода и канализация, газ, электроэнергия 30 кВт,

Стоимость остального земельного участка – **650 000 – 700 000 руб./1 сот.**

Стоимость земельного участка для парковки (13 кв. м) – **200 000 рублей.**

### ПРЕДЛАГАЕМОЕ ЦЕНООБРАЗОВАНИЕ В ПРОЕКТЕ

1. Стоимость контракта в Проекте от **5 млн. рублей до 9 млн. рублей**
2. Стоимость 1 кв. м таунхауса от **55 до 60 тыс. рублей**
3. Стоимость земельного участка **700 000 рублей за 1 сотку.**

## ТАКИМ ОБРАЗОМ, ВАША ВЫГОДА ПРИ ПОКУПКЕ НЕДВИЖИМОСТИ В КП «БАДЕН-БАДЕН»

Метраж	Стоимость метража в КП «Баден-Баден» с учетом земельного участка и парковки в собственности	Средняя стоимость квартиры в этом районе подобного метража	Стоимость метража в КП «Баден-Баден» после сдачи поселка с учетом прогноза роста на 25-35%	Стоимость квартиры через 2 года с учетом роста цен в 6% в год	Ваша выгода (помимо другого уровня жизни и дополнительных удобств в виде сервиса поселка и земли с парковками в собственности)
<b>73</b>	4 002 840 руб.	5 037 000 руб.	<b>5 312 760 руб.</b>	5 403 834 руб.	<b>1 400 994 руб.</b>
<b>90</b>	5 803 945 руб.	6 486 000 руб.	<b>6 821 040 руб.</b>	7 835 325 руб.	<b>2 031 380 руб.</b>
<b>105</b>	5 971 480 руб.	6 900 000 руб.	<b>7 116 000 руб.</b>	8 061 498 руб.	<b>2 090 018 руб.</b>
<b>109 или 131</b>	7 482 725 руб.	7 590 000 руб.	<b>7 961 700 руб.</b>	10 101 678 руб.	<b>2 618 953 руб.</b>

Данное соглашение определено законодательством по ст. 429.2 ГК РФ, в результате заключения данного соглашения не происходит привлечения денежных средств граждан и соответствует принципу свободы договора ст. 421 ГК РФ. Покупатель, как сторона такого соглашения, получает право потребовать заключения основного договора купли-продажи

недвижимости с регистрацией в ФРС в последующем, сроки определены соглашением, по сути это некоторое бронирование объекта на длительный срок. Возможность заключения соглашения также подтверждается судебной практикой (решение Видновского городского суда Московской области от 16.01.2017 года по делу № 2-456/2017).



## СОГЛАШЕНИЕ О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ ОПЦИОНА НА ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДОГОВОРА КУПЛИ ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА И О НАМЕРЕНИЕ В ПОСЛЕДСТВИИ ЗАКЛЮЧИТЬ ДОГОВОР ПОДРЯДА НА СТРОИТЕЛЬСТВО ЖИЛОГО БЛОКА ЖИЛОГО ДОМА БЛОКИРОВАННОЙ ЗАСТРОЙКИ (ОБЫЧНЫЙ ДОГОВОР БРОНИРОВАНИЯ)

Г. Н. НОВГОРОД

«\_\_» \_\_\_\_20\_\_ ГОДА

Мы, нижеподписавшиеся: **ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬ ГУРЬЯНОВ РОМАН АЛЕКСАНДРОВИЧ ИНН: 526201508377** юридический адрес: г. Павлово, Нижегородская область, ул.Аллея Ильича дом.32, кв.8, именуемый в дальнейшем «Сторона 1»,

и гр. \_\_\_\_\_, зарегистрированный по адресу: \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Сторона 2», вместе именуемые «Стороны», заключили настоящее соглашение о нижеследующем:

### 1. ПРЕДМЕТ СОГЛАШЕНИЯ

1.1. В соответствии со статьей 429.2. «Опцион на заключение договора» Гражданского кодекса Российской Федерации «Сторона 1» посредством безотзывной оферты предоставляет «Стороне 2» право на заключение одного договора купли-продажи ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, в дальнейшем по тексту договора «Объект недвижимости».

1.2. Опционом на заключение договора в настоящем соглашении признается выданная «Стороной 1» «Стороне 2» безотзывная оферта на право заключить за плату один договор купли-продажи «Объекта недвижимости» на условиях, указанных в настоящем соглашении, путем акцепта такой оферты в порядке, в сроки и на условиях, которые предусмотрены настоящим соглашением (далее – «Опцион на заключение договора»).

1.3. Срок для акцепта безотзывной оферты составляет **1100 (Одна тысяча сто)** календарных дней с даты подписания настоящего соглашения.

1.4. «Стороне 1» принадлежат на праве собственности земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: блокированная жилая застройка, для объектов жилой застройки, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Нижегородская область, Кстовский район, д.Афонино, с кадастровым номером: \_\_\_\_\_ размером \_\_\_\_\_ м кв., на основании:

- Решения о перераспределении земельных участков, выдан 02.10.2020;
- договора купли-продажи земельного участка (с рассрочкой оплаты и возникновения залога в силу закона), №2, выдан 18.05.2015;
- договора купли-продажи земельного участка (с рассрочкой платежа и возникновения залога в силу закона) №3, выдан 18.05.2015;
- договора купли-продажи земельного участка, выдан 08.12.2015;
- договора мены земельными участками, выдан 24.05.2018;
- договора купли-продажи земельного участка, выдан 24.05.2018г, право зарегистрировано Управлением

Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок сделаны записи регистрации, что подтверждается выписками из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ г.

### 2. ФИНАНСОВЫЕ УСЛОВИЯ

2.1. Срок выкупа Опциона на заключение договора: до **31.12.2023 года**.

2.2. Цена «Объекта недвижимости» (земельного участка) – **3 217 000 (Три миллиона двести семнадцать тысяч) рублей**. Указанные денежные средства должны быть уплачены «Стороной 2» «Стороне 1» в полном объеме в будущем, в момент подписания договора купли-продажи «Объекта недвижимости». В стоимость земельного участка входит:

2.2.1. Следующее виды благоустройства самого участка:

- выравнивание участка, разметка участка;
  - забор между соседними домами с калиткой и воротами вдоль лицевого фасада дома, вдоль проезжей части и в соответствии с Генеральным планом поселка;
  - благоустройство и ландшафтное устройство большого количества мест общего пользования в соответствии с Генеральным планом и схемой застройки коттеджного поселка «Баден Баден».
- 2.2.1. 1/400 доля от результата Благоустройства поселка с внешней стороны:
- выделяется и оборудуется место КПП, с вводом в нее центральных коммуникаций: вода, электричество, для круглосуточной охраны поселка;
  - выделяется и оборудуется место для управляющей компании поселка (ДУК), с вводом в нее центральных коммуникаций: вода, электричество;
  - устанавливается общий забор поселка вокруг поселка по периметру;
  - место для установки мусорных контейнеров;
  - при въезде на территорию поселка, и между домами в поселке для гостей поселка предоставляются гостевые парковочные места.

2.2.1. 1/400 доля от результата Благоустройство внутри поселка:

- твердое покрытие к участку на землях общего пользования;
- тротуары внутри поселка на территории, в границах собственности земельного участка указанного в настоящем соглашении;
- озеленение клумб;
- высадка деревьев и цветов;
- устройство освещения поселка;
- установка видеонаблюдения поселка;
- прокладка магистральных сетей интернета.

2.2.1. К земельному участку будут подведены коммуникации:

- газ;
- электричество;
- водоснабжение;
- канализация.

На момент перехода права собственности на недвижимое имущество, указанного в пункте 4 настоящего соглашения, все коммуникации будут введены в эксплуатацию.

2.3. Размер опционной премии за земельный участок (платы за предоставление опциона) не входит в стоимость «объекта недвижимости» указанной в пункте 2.2. и оплачивается «Стороной 2» отдельно до **03.04.2021** и по соглашению сторон составляет **2 250 000 (Два миллиона двести пятьдесят тысяч) рублей и оплачивается по графику:**

- **800 000 (Восемьсот тысяч) рублей оплачиваются до 30.12.2020;**
- **1 000 000 (Один миллион) рублей до 30.01.2021;**
- **3 платежа по 150 000 (сто пятьдесят тысяч) рублей с февраля 2021 по апреля 2021 ежемесячно до 3-го числа месяца.**

Оплата по настоящему соглашению осуществляется исключительно за право на заключение договора купли продажи земельного участка.

В соответствии со статьей п.3 статьи 429.2 ГК РФ стороны пришли к соглашению, что опционная премия не подлежит возврату и не засчитывается в счет уплаты цены «Объекта недвижимости» при условии совершения акцепта «Стороной 2».

2.4. «Сторона 2» оплачивает все платежи опционной премии в размере, определенном в пункте 2.3. настоящего соглашения, путем банковского перевода на расчетный счет «Стороне 1» с назначением платежа: «**оплата опционной премии по соглашению о предоставлении опциона на заключение договора б/н от 30.12.20**» по следующим реквизитам:

Получатель: Индивидуальный предприниматель Гурьянов Роман Александрович

ИНН получателя: 526201508377

Наименование банка: АО «АльфаБанк» Нижегородский филиал

Расчетный счет: 40802810729050001021

БИК: 042202824 Кор/сч: 30101810200000000824

**или наличными денежными средствами.**

2.5. Моментом уплаты размера опционной премии является дата банковского перевода денежных средств «Стороной 2» на счет «Стороны 1», указанный в п.2.2. настоящего соглашения, либо дата передачи наличных денежных средств «Стороне 2».

В случае, если «Стороной 2» денежные средства передаются «Стороне 1» по частям, момент уплаты размера опционной премии наступает с момента поступления «Стороне 1» денежных средств в полном объеме.

Стороны пришли к соглашению, что в отношении денежных средств, поступивших в адрес «Стороны 1» в рамках оплаты опционной премии по частям, и при наступлении обстоятельств, предусмотренных разделом 7 настоящего соглашения, не применяются нормы ГК РФ о пользовании чужими денежными средствами, о начислении процентов или иные нормы об ответственности, а «Сторона 1» обязана вернуть полученные денежные средства «Стороне 2» в течение 60 (шестидесяти) календарных дней путем банковского перевода на расчетный счет «Стороне 2» либо наличными денежными средствами.

### 3. ГАРАНТИИ СТОРОН

3.1. В соответствии со статьей 431.2. Гражданского кодекса Российской Федерации «Сторона 1» подтверждает, заверяет и гарантирует «Стороне 2», что:

3.1.1. «Сторона 1» имеет все надлежащие полномочия, разрешения и права на подписание и исполнение настоящего соглашения;

3.1.2. «Сторона 1» является единственным законным собственником земельных участков, указанных в пункте 1.4. настоящего соглашения.

Указанный в пункте 1.4. земельный участок до заключения настоящего соглашения никому другому не продан, не подарен (не обещано дарение, не пожертвован), в споре, под арестом и запрещением не состоит, свободен от любых прав третьих лиц, о которых в момент заключения договора «Сторона 1» или «Сторона 2» не могли не знать.

3.1.3. «Сторона 1» не является стороной по какому-либо соглашению о предоставлении опциона на заключение договора, опционному договору, гарантии, праву покупки или любому другому договору, по которым от «Стороны 1» могло бы потребоваться продать, передать или иным образом распорядиться указанными выше «Объектами недвижимости».

3.1.4. «Сторона 1» гарантирует, что к моменту наступления срока для акцепта безотзывной оферты она выполнит все действия и формальности, предусмотренные настоящим соглашением.

3.1.5. «Сторона 1» гарантирует, что к моменту наступления срока для акцепта безотзывной оферты «Объект недвижимости» будет свободен от каких-либо прав третьих лиц (не будет продан, не будет подарен, заложен, в отношении этого «Объекта недвижимости» не будут заключены предварительные договоры, не будет арестов, на него не будут иметься права пользования и/или владения третьих лиц).

#### 4. ПЕРЕХОД ПРАВ НА «ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ»

4.1. «Сторона 2» вправе не позднее срока, указанного в пункте 1.3. воспользоваться предоставленным ей правом и совершить акцепт на условиях, предоставленных настоящим соглашением, **но не ранее 20.12.2023 года.**

При принятии решения «Стороной 2» о заключении договора купли-продажи «Объекта недвижимости», «Сторона 2» направляет «Стороне 1» уведомление об акцепте оферты в любой письменной форме.

Стороны в срок действия настоящего соглашения должны встретиться для подписания договора купли-продажи вышеуказанного «Объекта недвижимости». Получение «Стороной 1» уведомления приостанавливает срок, предусмотренный пунктом 1.3. настоящего соглашения.

**При реализации условий, указанных в пункте 4.1. настоящего соглашения, стороны имеют намерение** заключить договор подряда на работы по строительству жилого блока жилого дома блокированной застройки по предварительной цене **1 200 000 (Один миллион двести тысяч) рублей**, в соответствии с которым Сторона 1 выступит Подрядчиком, Сторона 2 выступит Заказчиком. Стоимость подрядных работ не входят в цену объекта недвижимости (земельного участка) и не входит в опционную премию и подлежит оплате в будущем после заключения договора подряда. Построенный жилой блок «Л» жилого дома блокированной застройки №44, который включает в себя: общую площадь **105 кв.м: (6м х 5,8 м) \* 3 этажа, планировка №08.** При этом, все метражи должны быть посчитаны с учетом коэффициента 1:1 по внутренним обмерам стен, включая лестничные проёмы; дом из керамических блоков, без внутреннего ремонта и перегородок, облицовка дома: керамический кирпич, перекрытия между этажами: железобетонные плиты; крыша: мягкая черепица; коммуникации: водоснабжение, электричество, канализация, газ.

4.2. Требования и иные сообщения направляются «Сторонами» друг другу в письменной форме в соответствии с адресами. Любые сообщения могут направляться сторонами с использованием следующих способов связи: электронная почта, телеграф (телеграммой с уведомлением о получении), почтовая связь (заказное письмо с уведомлением о получении), курьерская связь.

#### 5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН И ФОРС-МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения «Стороной 1» своих обязательств, гарантий и заверений, предусмотренных настоящим соглашением, «Сторона 1» возвращает «Стороне 2» по ее требованию размер опционной премии (платы за предоставление опциона) в полном объеме в течение 120 (ста двадцати) рабочих дней с даты уведомления. В случае одностороннего отказа от исполнения договора стороны, которая внесла опционную премию, обязана после уведомления стороны 1 прийти в срок указанный в уведомлении и получить наличные денежные средства или уведомить о банковских реквизитах, в случае не уведомления и не получения, сторона 1 вправе внести денежные средства на депозит нотариуса и с момента внесения на депозит денежных средств считается исполнившей обязательства по возврату денежных средств. тем самым освобождается от начисления неустоек, процентов, компенсаций морального вреда и штрафа по закону о защите прав потребителей.

5.2. В случае, если «Сторона 2» совершила акцепт оферты (реализовала право), однако не выполняет требования об уплате денежных средств по уплате опционной премии, срок действия Опциона на заключение договора не приостанавливается.

5.3. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства по настоящему соглашению, обязана возместить другой стороне причиненные таким неисполнением убытки, в том числе упущенную выгоду и возмещает она ее путем уплаты 9% (Девяти) от размера опционной премии, но не менее 40 000 рублей.

5.4. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему соглашению, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего соглашения в результате обстоятельств чрезвычайного характера, которые стороны не могли предвидеть или предотвратить. К числу таких обстоятельств относятся погодные условия, решение судов, военные действия, решения органов власти, пандемия, объективно препятствующие выполнению «Стороной 1» своих обязательств, гарантий и заверений, предусмотренных настоящим соглашением. Кроме того, стороны пришли к соглашению считать обстоятельствами непреодолимой силы финансово-экономический кризис, изменение валютного курса и девальвацию национальной валюты.

5.5. При наступлении обстоятельств, указанных в пункте 5.4. настоящего соглашения, каждая сторона должна без промедления известить о них в письменном виде другую сторону. Извещение должно содержать данные о характере обстоятельств, а также официальные документы, удостоверяющие наличие этих обстоятельств и, по возможности, дающие оценку их влияния на возможность исполнения стороной своих обязательств по настоящему соглашению.

5.6. В случае наступления обстоятельств, предусмотренных пунктом 5.4. настоящего соглашения, срок выполнения обязательств по настоящему соглашению отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют эти обстоятельства и их последствия.

5.7. Если наступившие обстоятельства, перечисленные в пункте 5.4. настоящего соглашения, и их последствия продолжают действовать более двух месяцев, стороны проводят дополнительные переговоры для выявления приемлемых альтернативных способов исполнения настоящего соглашения.

5.8. В остальном за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему соглашению стороны несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством Российской Федерации.

#### 6. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

6.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении условий настоящего соглашения, стороны будут стремиться разрешать путем переговоров. Претензионный порядок разрешения споров обязателен для сторон. Претензии направляются по реквизитам, указанным в преамбуле настоящего Соглашения, с соблюдением требований, установленных настоящим соглашением. Срок рассмотрения претензий – 30 (Тридцать) календарных дней.

6.2. Споры, не урегулированные путем переговоров, разрешаются в судебном порядке в судах общей юрисдикции по месту нахождения «Объекта недвижимости» в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Настоящим соглашением устанавливается договорная подсудность всех споров по настоящему договору, а именно все искивые требования сторон по настоящему договору независимо от места их регистрации или фактического проживания будут рассматриваться Кстовским районным судом.

#### 7. СРОК ДЕЙСТВИЯ СОГЛАШЕНИЯ

7.1. Настоящее соглашение вступает в силу с момента подписания его обеими сторонами и действует до истечения периода действия Опциона или реализации «Стороной 2» Опциона, в зависимости от того, какой момент наступит раньше.

7.2. Срок действия настоящего соглашения может быть продлен по соглашению Сторон путем подписания дополнительно соглашения.

7.3. Обязательства, возникшие в период действия настоящего соглашения, подлежат исполнению независимо от истечения срока его действия.

7.4. В случае, если «Сторона 2» нарушает график платежей оплаты опционной премии настоящее соглашение прекращает свое действие досрочно в течении пяти дней с момента такого нарушения.

7.5. Настоящее соглашение может быть досрочно расторгнуто по соглашению сторон.

7.6. Прекращение действия настоящего соглашения не освобождает стороны от ответственности за его нарушение.

#### 8. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

8.1. С целью обеспечения вышеуказанных обязательств «Стороны 1» по настоящему соглашению, «Сторона 1» передает в залог «Стороне 2» после оплаты опционной премии следующий объект недвижимости:

- **ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК**, общей площадью **100 (сто) кв.м**, кадастровый номер: \_\_\_\_\_, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: блокированная жилая застройка, для объектов жилой застройки, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Нижегородская область, Кстовский район, д.Афонино (далее – Предмет ипотеки). Залоговая стоимость Предмета ипотеки, по соглашению сторон, составляет: **4 741 727 (Четыре миллиона семьсот сорок одна тысяча) семьсот двадцать семь) рублей.**

8.2. Ипотека обеспечивает в полном исполнении обязательств Стороны 1, указанных в настоящем соглашении пункте, в соответствии с Федеральным законом «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

8.3. Обременение устанавливается на срок до **30.12.2023 года.**

8.4. В случае, если Сторона 2 не акцептирует опцион, не заключает договор купли-продажи земельного участка, в случае расторжения настоящего соглашения – залог прекращается. Сторона 2 обязана обратиться в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ними (Росреестр) со снятием обременения в течении 2-х дней с даты получения уведомления от Стороны 1.

#### 9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Все изменения и дополнения к настоящему соглашению должны быть совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями сторон. Односторонний отказ от обязательств не допускается.

9.2. Стороны обязуются письменно извещать друг друга о смене реквизитов, адресов и иных существенных изменениях путем направления заказных писем. Допускается извещение путем направления писем на адрес электронной почты «Стороны 2»: email: \_\_\_\_\_ или звонком по телефону: \_\_\_\_\_, с последующей досылкой на бумажном носителе почтой в течение 10 (Десяти) календарных дней. Если документы отправлены стороной по договору, извещение считается полученным с момента направления информации в электронном виде. Если документы не направлены, извещение не считается полученным и не считается произведенным надлежащим образом.

9.3. Для решения текущих вопросов «Сторона 2» может обращаться: по телефону, Viber, Whatsapp **+79101031190**; на электронную почту **problema@evrodomn.ru**; лично по адресу ТЦ «Ганза», ул. Родионова, д. 165, к.13, 3 этаж – прием заявок с 8.00-17.00. Заявки, поданные другим способом, не поступают на рассмотрение. **До подписания настоящего соглашения «Сторона 2» была добавлена в чат в Телеграмме, в котором «Сторона 1» будет информировать ее об основных новостях, «Сторона 2» обязуется его регулярно просматривать.**

9.4. «Сторона 1» при реализации намерения и передаче в будущем «Стороне 2» жилого дома, предоставит гарантию на дом на условиях и сроках гарантии будущего Продавца – 24 (двадцать четыре) месяца с даты фактической передачи дома.

9.5. Подписанием настоящего договора Стороны подтверждают, что на правоотношения по настоящему договору между Сторонами нормы закона о защите прав потребителей не распространяются, в том числе по начислению неустоек, штрафов и морального вреда. Сторона 2 обязана соблюдать данный пункт настоящего договора и не вправе в случае нарушения обязательств по договору Стороной 1 предъявлять искивые требования к Стороне 1 по закону о защите прав потребителей.

9.6. Ответственность и права сторон, не предусмотренные в настоящем соглашении, определяются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

9.7. Настоящий договор заключается в рамках исполнения агентского договора на оказание риэлторских услуг № 01-03/2016 от 01 марта 2016г, где агентом является Индивидуальный предприниматель Мальцева Е.Ю. (ОГРН ИП 314526334300025). Риэлторская деятельность агента застрахована на страховую сумму 25 0000000 (Двадцать пять миллионов) Полис к договору страхования ответственности при осуществлении риэлторской деятельности №908/1851389950 от 16 ноября 2020г, выданный страховым акционерным обществом «Ресо-Гарантия».

9.8. Настоящее соглашение составлено в Двух экземплярах, один из которых выдается «Стороне 1», второй экземпляр выдается «Стороне 2».

Текст соглашения нам понятен. Смысл, значение и юридические последствия документа разъяснены и соответствуют нашим намерениям.

Приложения к договору:

1. Выписка на право собственности на земельный участок.

*Подписи:*

*Сторона 1:* \_\_\_\_\_

*Сторона 2:* \_\_\_\_\_

Согласно поправок в законы, с 03 июля 2016 года согласно п.2.3 ст.1 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 №214-ФЗ действие настоящего Федерального закона в части регулирования отношений при строительстве (создании) многоквартирных домов в равной степени распространяется на отношения при строительстве (создании) жилых домов блокированной застройки, состоящих из трех и более блоков, в случае привлечения для строительства (создания) таких домов денежных средств граждан и юридических лиц. В связи с этим, продаваться такая недвижимость должна по договорам долевого участия с полной оплатой и регистрацией в ФРС.

Если же у Покупателя нет желания или возможностей полностью оплатить за недвижимость, или он хочет просто выгодно вложить денежные средства под проценты – действующим законодательством предусмотрено три варианта договоров, каждый из них может быть как НОТАРИАЛЬНЫМ (составляет нотариус и несет ответственность за его юридическую силу и составление), так и заключенный в обычной форме:

- **ДОГОВОР ИНВЕСТИРОВАНИЯ,**
- **СОГЛАШЕНИЕ О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ ОПЦИОНА,**
- **ДОГОВОР ЗАЙМА.**

Стоимость услуг нотариуса по нотариальным договорам стороны оплачивают пополам. По всем договорам возможно наличная или безналичная форма оплаты на ваш выбор.



## ДОГОВОР ИНВЕСТИРОВАНИЯ

Г. Н. НОВГОРОД

«\_\_» \_\_\_\_\_ 2019 ГОДА

**ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬ ГУРЬЯНОВ РОМАН АЛЕКСАНДРОВИЧ** ИНН: 526201508377 юридический адрес: г.Павлово, Нижегородская область, ул.Аллея Ильича дом.32, кв.8, в лице Харитоновой Елены, по нотариальной доверенности 52АА 4780697 от 23.10.2020года, выданная нотариусом Наумовой Г.Ю., в дальнейшем именуемый «**ЗАКАЗЧИК-ЗАСТРОЙЩИК**», с одной стороны, и Индивидуальный предприниматель \_\_\_\_\_ (ИНН \_\_\_\_\_), именуемый в дальнейшем «**ИНВЕСТОР**», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор инвестирования (далее – «Договор») о нижеследующем:

### 1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

- 1.1. Инвестиции – собственные, заемные и/или привлеченные денежные средства, ценные бумаги, иное имущество, вкладываемые Инвестором с целью получения прибыли. В соответствии с настоящим договором инвестиции являются средствами целевого финансирования (абзац 10 подп. 14 п. 1 ст. 251 Налогового кодекса РФ).
- 1.2. Инвестиционная деятельность – вложение инвестиций и осуществление практических действий в целях получения прибыли и реализации проекта.
- 1.3. Проект – необходимая проектная документация, разработанная в соответствии с законодательством РФ и утвержденными в установленном порядке стандартами (нормами и правилами), а также описание организационно-технических мероприятий по созданию инвестиционного объекта с использованием инвести-

ций в форме проведения работ.

1.4. Результат инвестиционной деятельности, объект в КП «Баден Баден», жилой блок «Л» жилого дома блокированной застройки № 44, общей площадью 91 кв.м. (5,06мх6м), 3 (три) этажа, вариант планировки окон №7. Метражи считаются с учетом коэффициента 1:1 по внутренним обмерам стен, включая лестничные проемы. Дом из керамических блоков, без внутреннего ремонта и перегородок, облицовка дома: керамический кирпич, перекрытие между этажами: железобетонные плиты, крыша из мягкой черепицы, коммуникации: водоснабжение, электричество, канализация, газ, строительство которого будет осуществляться в соответствии с инвестиционным проектом, и расположенный на земельном участке размером 125 м кв.

1.5. Доля от результата инвестиционной деятельности в КП Баден Баден, строительство которого будет осуществляться в соответствии с инвестиционным проектом.

1.6. Подрядчики – физические и юридические лица, которые выполняют проектные и строительные работы по договорам строительного подряда, заключаемым с Заказчиком-Застройщиком.

1.6. Работы – весь объем практических работ по строительству результата инвестиционной деятельности, подлежащий выполнению Заказчиком-Застройщиком в соответствии с условиями настоящего договора.

1.7. Земельный участок – земельный участок кадастровый № \_\_\_\_\_, принадлежащий Заказчику-Застройщику на праве собственности, что подтверждается выписками из Единого государственного реестра недвижимости об основных характе-

ристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ для создания результата инвестиционной деятельности.

1.8. Заказчик -застройщик обязуется из указанного земельного участка выделить долю – 125 кв.м. Инвестор уведомлен, что в случае приобретения инвестиционного проекта в собственность, будет выделено сервитутом часть в размере 5 м на 2,5 м и закреплена в будущем за заказчиком-застройщиком.

1.8. Проектная документация – генплан, поэтажный план, строительный проект.

1.9. Общая площадь результата инвестиционной деятельности – сумма площадей (полезных, общего пользования, инженерного назначения) всех этажей (в том числе технического, подвального и чердачного), измеряемая по внутренним поверхностям стен и встроенно-пристроенных помещений.

### 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Предметом настоящего инвестиционного договора является реализация Инвестиционного проекта по осуществлению Сторонами деятельности по инвестированию средств для строительства объекта недвижимого имущества, создаваемого в результате реализации Инвестиционного проекта, характеристики которого указаны в пункте 1.4 настоящего инвестиционного договора.

2.2. По завершении инвестиционного проекта, получении Заказчиком-Застройщиком права собственности на результат инвестиционной деятельности с его регистрацией в Государственных органах, получении денег от продажи 50% результата инвестиционной деятельности и земельного участка, а также при условии выполнения Инвестором обязательств по внесению инвестиций Заказчик-Застройщик возвращает Инвестору сумму инвестиций в полном объеме с оплатой Инвестору процентов 12,5% годовых от суммы инвестиционных средств.

2.3. Инвестиции, полученные от Инвестора, будут направляться на создание результата инвестиционной деятельности, выполнение всех необходимых работ, контроля за выполнением работ и иных действий, требуемых для осуществления инвестиционного проекта.

### 3. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ МЕЖДУ СТОРОНАМИ

3.1. Размер инвестиций по настоящему договору определен Сторонами в размере 5 410 000 (Пять миллионов четыреста десять тысяч) рублей.

3.2. Инвестиции направляются Инвестором Заказчику-Застройщику до 30.11.2023 года и оплачиваются по графику:

- 1 900 000 (Один миллион девятьсот тысяч) рублей оплачиваются до 26.12.2020г;
- 4 платежа по 180 000 (сто восемьдесят тысяч) рублей с января 2021г. по апрель 2021г. ежемесячно до 30-го числа месяца,
- Далее 31 платеж по 90 000 (девятьдесять тысяч) рублей с мая 2021 по ноябрь 2023 года ежемесячно до 30-го числа месяца. Моментом передачи инвестиционных средств считается момент зачисления инвестиционных средств на банковский счет Заказчика-Застройщика или дата внесения инвестиционных средств в кассу Заказчика-Застройщика.

Инвестор оплачивает все платежи путем банковского перевода на расчетный счет «Заказчика-Застройщика» с назначением платежа: «оплата по договору инвестирования б/н от 26.12.20г.» по следующим реквизитам:

Получатель: Индивидуальный предприниматель Гурьянов Роман Александрович

ИНН получателя: 526201508377

Наименование банка: АО «АльфаБанк» Нижегородский филиал

Расчетный счет: 40802810729050001021

БИК: 042202824 Кор/сч: 30101810200000000824

или наличными денежными средствами.

3.3. Инвестиции, предоставляемые Инвестором для выполнения Инвестиционного проекта, рассматриваются Сторонами как средства целевого финансирования, направляемые исключительно на выполнение инвестиционного проекта.

### 4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Инвестор обязан:

4.1.1. Осуществить инвестирование денежных средств по настоящему договору в полном объеме, в порядке и в срок, установленные настоящим договором.

4.1.2. В момент подписания настоящего договора получить генеральный план застройки.

Подписанием настоящего договора Инвестор подтверждает получение от Заказчика-Застройщика генерального плана застройки.

4.1.3. Выполнить надлежащим образом иные свои обязательства, предусмотренные договором инвестирования.

4.2. Инвестор имеет право:

4.2.1. Осуществлять контроль объема и качества выполняемых Подрядчиком работ по созданию результата инвестиционной деятельности.

При осуществлении контроля за ходом выполнения работ Инвестор или его уполномоченное лицо должен перемещаться по строительной площадке в сопровождении уполномоченного представителя Заказчика-Застройщика, строго соблюдая при этом правила техники безопасности.

4.2.2. Проверять в любое время ход и качество работ, соответствие используемых материалов, не вмешиваясь при этом в оперативно-хозяйственную деятельность других субъектов инвестиционной деятельности.

4.3. Заказчик-Застройщик обязан:

4.3.1. Используя внесенные Инвестором инвестиции обеспечить исполнение инвестиционного проекта, в том числе:

- обеспечить подготовку строительной площадки;
- организовать производство работ Подрядчиками, обеспечить строительство материалами и оборудованием;
- обеспечить надлежащее выполнение Подрядчиками необходимых строительно-монтажных работ;
- управлять строительством, осуществлять контроль за его ходом в строгом соответствии с проектом и условиями настоящего договора, в соответствии со СНиП, иными правилами производства строительно-монтажных работ;
- произвести оплату работ Подрядчикам и оплату иных необходимых работ и услуг;
- координировать деятельность проектных, строительно-монтажных, специализированных и других организаций.

Для выполнения инвестиционного проекта Заказчик-Застройщик обязан обеспечить выполнение Подрядчиками следующих видов работ:

- строительные работы (общестроительные работы ниже «0», общестроительные работы выше «0»);
- устройство сетей коммуникаций: подача воды, водоотведение, электроснабжение;
- обустройство подъездных путей к объекту.

4.3.2. Обеспечить доступ Инвестора на строительную площадку для контроля за соответствием объема и качества выполняемых Подрядчиками работ в сопровождении представителя Заказчика-Застройщика. Своевременно извещать Инвестора о наступлении обстоятельств, не зависящих от воли Заказчика-Застройщика, делающих невозможным надлежащее (качественное и своевременное) выполнение Заказчиком-Застройщиком своих обязательств по настоящему договору.

4.3.3. Обеспечить получение права собственности на результат инвестиционной деятельности / долю результата инвестиционной деятельности.

4.3.4. После завершения инвестиционного проекта, получения Заказчиком-Застройщиком права собственности на результат инвестиционной деятельности с его регистрацией в Государственных органах, получении денег от продажи 50% результата инвестиционной деятельности и земельного участка, **Заказчик-Застройщик возвращает Инвестору сумму инвестиций в полном объеме с оплатой Инвестору процентов 12,5% годовых начисляемых на сумму Инвестиций.**

4.3.5. Земельный участок, а также после завершения инвестиционного проекта результат инвестиционной деятельности / доля результата инвестиционной деятельности в размере Инвестиций будет находиться в залоге у Инвестора до даты возврата суммы Инвестиций и процентов.

4.3.6. Инвестор вправе отказаться получать от Заказчика-Застройщика выплату Инвестиций и процентов после получения Заказчиком-Застройщиком права собственности на результат инвестиционной деятельности, оплаченных в счет получения результата инвестиционной деятельности / доли результата инвестиционной деятельности, а получить по акту-приема передачи результат инвестиционной деятельности /долю результата инвестиционной деятельности в виде объекта, а именно земельного участка и дома на нем указанные в настоящем договоре, при этом **СТОРОНЫ ОЦЕНИЛИ ИХ СТОИМОСТЬ В РАЗМЕРЕ 6 167 000 (Шесть миллионов сто шестьдесят семь тысяч) рублей.**

В случае приобретения в собственность объекта инвестиционной деятельности, инвестор обязан согласиться с правилами проживания в **КП «Баден Баден»** и гарантировать их выполнение.

В ходе передачи результата инвестиционной деятельности / доли от результата инвестиционной деятельности обеспечить устранение по требованию Инвестора недостатков и дефектов, указанных в акте о дефектах.

Передать Инвестору необходимые документы (копии), имеющиеся у Заказчика-Застройщика, для государственной регистрации права собственности на результат инвестиционной деятельности / доли от результата инвестиционной деятельности.

4.3.7. Осуществить контроль за порядком и объемом направления инвестиций Инвестором в соответствии с условиями настоящего договора. Использовать средства, получаемые от Инвестора, по целевому назначению.

4.3.8. Получить право собственности на результат инвестиционной деятельности.

4.3.9. Выполнить иные обязанности, возложенные на него настоящим договором.

4.4. Заказчик-Застройщик вправе:

4.4.1. Требовать от Инвестора исполнения взятых на себя обязательств по настоящему договору.

4.4.2. Определять в соответствии с настоящим договором и проектом объемы и конкретные направления использования инвестиций.

4.4.3. Привлекать Подрядчиков для выполнения работ.

4.4.4. Обеспечивать контроль за соответствием объема и качества выполняемых работ.

#### 5. СРОКИ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОЕКТА И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ИНВЕСТОРУ РЕЗУЛЬТАТА ИНВЕСТИЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

5.1. Срок осуществления инвестиционного проекта составит **1100 (одна тысяча сто) дней** и будет исчисляться со дня передачи Инвестором Заказчику-Застройщику денежных средств. В случае необходимости этот срок может быть продлен Сторонами. Срок окончания строительных работ в соответствии с проектом подтверждается справкой (актом), подписанной Заказчиком-Застройщиком с Подрядчиками, и постановкой объекта инвестиционной деятельности на государственный учет или получения акта ввода объекта в эксплуатацию.

Фактический срок осуществления инвестиционного проекта

будет определяться датой возврата Инвестиций и процентов либо подписания Сторонами акта приема-передачи результата инвестиционной деятельности / доли результата инвестиционной деятельности.

5.2. После выполнения инвестиционного проекта и готовности результата инвестиционной деятельности Заказчик-Застройщик направляет Инвестору соответствующее уведомление. Передача Инвестору результата инвестиционной деятельности / доли результата инвестиционной деятельности осуществляется по акту приема-передачи. Акт подписывается обеими Сторонами или их уполномоченными представителями и удостоверяет выполнение Сторонами своих обязательств по договору, отсутствие у Сторон взаимных претензий имущественного и неимущественного характера.

5.3. При принятии результата инвестиционной деятельности / доли результата инвестиционной деятельности Инвестор обязан заявить обо всех недостатках, которые могут быть установлены при обычном способе приемки. Гарантийный срок по настоящему договору составляет 2 года с момента принятия результата инвестиционной деятельности / доли результата инвестиционной деятельности Инвестором

5.4. При обнаружении недостатков в течение установленного п. 5.3 настоящего договора срока Инвестор имеет право обратиться к Заказчику-Застройщику с требованием об их устранении. Устранение недостатков производится в 30-дневный срок после получения письменного заявления Инвестора.

#### 6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН И ПОРЯДОК РАССМОТРЕНИЯ СПОРОВ

6.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств по настоящему договору в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.2. В случае нарушения Инвестором сроков внесения инвестиций по настоящему договору Заказчик-Застройщик вправе увеличить срок исполнения своих обязательств соразмерно периоду просрочки выполнения своих обязательств Инвестором.

6.3. Риск последствий повреждения или гибели результата инвестиционной деятельности / доли результата инвестиционной деятельности переходит от Заказчика-Застройщика к Инвестору при подписании акта приема-передачи результата инвестиционной деятельности по настоящему договору.

6.4. Все споры и разногласия Стороны будут стремиться урегулировать в досудебном порядке.

6.5. В случае недостижения Сторонами соглашения спор передается на рассмотрение суда в Арбитражный суд Нижегородской области.

6.6. Заказчик-Застройщик несет ответственность за несоответствия объекта проектной документации, строительным нормам и правилам, в том числе выявленные после, в период гарантийного срока.

#### 7. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ И НЕОПРЕДОЛИМАЯ СИЛА

7.1. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях настоящего договора, а также договоров с третьими лицами, участвующими в реализации проекта, считается конфиденциальной и не подлежит разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

7.2. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если неисполнение явилось следствием природных явлений, погодных условий, а именно дожди и температура воздуха от -10 градусов Цельсия и ниже, действий внешних объективных факторов, в том числе, реализация принятых органами государственной, исполнительной власти или органами местного самоуправления решений, повлекших невозможность исполнения настоящего договора и прочих обстоятельств непреодолимой силы, за которые стороны не отвечают и предотвратить не

могут благоприятное воздействие которых они не имеют возможности. Основанием подтверждения погодных условий является справка ФГБУ Верхне-Волжское УГМС.

#### 8. Обеспечение обязательств

8.1. С целью обеспечения вышеуказанных обязательств «Заказчик-Застройщик» по настоящему договору передает в залог «Инвестору» после оплаты первого платежа в размере **1 900 000 (один миллион девятьсот тысяч) рублей** следующий объект недвижимости:

- **ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК**, общей площадью **125 (сто двадцать пять) кв.м.**, кадастровый номер: \_\_\_\_\_, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: блокированная жилая застройка, для объектов жилой застройки, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Нижегородская область, Кстовский район, д.Афонино (далее – Предмет ипотеки).

Залоговая стоимость Предмета ипотеки, по соглашению сторон, составляет:

**5 410 000 (Пять миллионов четыреста десять тысяч) рублей.**

8.1. Ипотека обеспечивает в полном исполнении обязательств Инвестора, указанных в настоящем договоре, в соответствии с Федеральным законом «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

8.2. Обременение устанавливается на срок до **30.12.2023 года**.

8.3. В случае, если Заказчик-Инвестор возвращает все денежные средства Инвестору, одновременно Стороны договорились снять залог. В случае расторжения настоящего договора – залог прекращается.

Инвестор обязан обратиться в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ними (Росреестр) со снятием обременения в течении 2-х дней с даты получения уведомления от Заказчика – Застройщика.

#### 9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Договор заключён в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой Стороны.

9.2. Любая договоренность между Сторонами, влекущая за собой новые обязательства, которые не вытекают из Договора, должна быть подтверждена Сторонами в форме дополнительных соглашений к настоящему договору. Все изменения и дополнения к Договору считаются действительными, если они оформлены в письменном виде и подписаны надлежащими уполномоченными представителями Сторон.

9.3. Сторона не вправе передавать свои права и обязательства по Договору третьим лицам без предварительного письменного согласия другой Стороны.

9.4. Ссылки на слово или термин в Договоре в единственном числе включают в себя ссылки на это слово или термин во множественном числе. Ссылки на слово или термин во множественном числе включают в себя ссылки на это слово или термин в единственном числе. Данное правило применимо, если из текста Договора не вытекает иное.

9.5. Стороны соглашаются, что за исключением сведений, которые в соответствии с законодательством Российской Федерации не могут составлять коммерческую тайну юридического лица, содержание Договора, а также все документы, переданные Сторонами друг другу в связи с Договором, считаются конфиденциальными и относятся к коммерческой тайне Сторон, которая не подлежит разглашению без письменного согласия другой Стороны.

9.6. В соответствии с генеральным планом застройки коттеджного поселка и проектно-дизайнерским решением, Инвестор дает свое согласие, что в случае приобретения недвижимое имущество в собственность и все время владения и пользования домом и земельным участком он содержит фасадную сторону дома и земельного участка (вдоль улицы) в изначальном проектно-дизайнерском решении. Нельзя делать пристройки и навесы, фасады домов должны быть свободными от каких либо навесных конструкций. Фасад дома может содержать только табличку с номером и

названием дома, улицы и почтовый ящик.

9.7. Для целей удобства в Договоре под Сторонами также понимаются их уполномоченные лица, а также их возможные правопреемники.

9.8. Уведомления и документы, передаваемые по Договору, направляются в письменном виде по следующим адресам:

9.8.1. Для ЗАКАЗЧИКА-ЗАСТРОЙЩИКА: **603093, г. Н. Новгород, ул. Родионова, д. 165, к 13, а/я 18.**

9.8.2. Для ИНВЕСТОРА: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_. Уведомление о получении прав собственности на результат инвестиционной деятельности допускает направлять по электронной почте Инвестора, по следующему адресу: \_\_\_\_\_ тел. + \_\_\_\_\_.

9.9. Для решения текущих вопросов Инвестор может обращаться по **телефону, Viber, whatsapp +79101031190, на электронную почту problema@evrodomm.ru или лично по адресу: г. Нижний Новгород, ул. Родионова, д.165, к.13, 3 этаж с 8.00–17.00.**

9.10. Настоящий договор заключается в рамках исполнения агентского договора на оказание риэлторских услуг № 01-03/2016 от 01 марта 2016г, где агентом является Индивидуальный предприниматель Мальцева Е.Ю (ОГРН ИП 314526334300025). Риэлторская деятельность агента застрахована на страховую сумму 25 0000000 (Двадцать пять миллионов) Полис к договору страхования ответственности при осуществлении риэлторской деятельности №908/1851389950 от 16 ноября 2020г, выданный страховым акционерным обществом «Ресо-Гарантия».

9.11. Любые сообщения действительны со дня доставки по соответствующему адресу для корреспонденции.

9.12. В случае изменения адресов, указанных в п. 9.7. Договора и иных реквизитов юридического лица одной из Сторон, она обязана в течение 10 (десяти) календарных дней уведомить об этом другую Сторону, в противном случае исполнение Стороной обязательств по прежним реквизитам будет считаться надлежащим исполнением обязательств по Договору.

9.13. Стороны договорились, что споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами и вытекающие из настоящего Договора или в связи с ним, будут разрешаться путем переговоров. В случае невозможности достичь соглашения по спорным вопросам в течение 15 (пятнадцати) календарных дней с момента получения письменной претензии, споры разрешаются в Арбитражном суде Нижегородской области.

ПРИЛОЖЕНИЕ К ДОГОВОРУ:

1. Доверенность
2. Выписка на земельный участок
3. Генеральный план застройки

#### 10. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЗАКАЗЧИК-ЗАСТРОЙЩИК:

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

ИНВЕТОР:

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



# ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЙ ДОГОВОР МЕНЫ ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ

Г. Н. НОВГОРОД

«\_\_» \_\_\_\_21\_ ГОДА

**ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬ ГУРЬЯНОВ РОМАН АЛЕКСАНДРОВИЧ** ИНН: 526201508377 юридический адрес: г.Павлово, Нижегородская область, ул.Аллея Ильича дом.32, кв.8, именуемый в дальнейшем «Сторона-1», с одной стороны, и \_\_\_\_\_, именуем\_ в дальнейшем «Сторона-2», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Предварительный договор о нижеследующем:

## 1. ПРЕДМЕТ ПРЕДВАРИТЕЛЬНОГО ДОГОВОРА

1.1. Стороны обязуются заключить в будущем основной договор мены, основные условия которого Стороны определяют в настоящем Предварительном договоре.

1.2. Основной договор мены будет заключен Сторонами в \_\_\_\_\_ года.

## 2. СУЩЕСТВЕННЫЕ УСЛОВИЯ ОСНОВНОГО ДОГОВОРА

2.1. Сторона-1 обязуется передать Стороне-2 в собственность земельный участок и жилой блок жилого блока в доме блокированной застройки:

Стороне-1 принадлежат на праве собственности земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: блокированная жилая застройка, для объектов жилой застройки, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Нижегородская область, Кстовский район, д.Афонино, с кадастровым номером: \_\_\_\_\_ размером \_\_\_\_\_ м кв, на основании:

- Решения о перераспределении земельных участков, выдан 02.10.2020г;
- договора купли-продажи земельного участка (с рассрочкой оплаты и возникновения залога в силу закона), №2, выдан 18.05.2015;
- договора купли-продажи земельного участка (с

рассрочкой платежа и возникновения залога в силу закона)№3, выдан 18.05.2015;

- договора купли-продажи земельного участка, выдан 08.12.2015г;
- договора мены земельными участками, выдан 24.05.2018г;
- договора купли-продажи земельного участка, выдан 24.05.2018г, право зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок сделаны записи регистрации, что подтверждается выписками из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ г.

На указанном земельном участке «Сторона 1» обязуется за свой счет возвести жилой блок «\_\_» жилого дома блокированной застройки №\_\_, который включает в себя: общую площадь \_\_ кв.м.: ( \_\_ м х \_\_ м) \* 3 (три) этажа, планировка окон №\_\_. При этом, все метражи должны быть посчитаны с учетом коэффициента 1:1 по внутренним обмерам стен, включая лестничные проёмы, а также внутренние несущие стены; дом трёхэтажный из керамических блоков, облицовка: керамический кирпич, перекрытия между этажами: железобетонные плиты; крыша: мягкая черепица. В жилой дом должны быть проведены следующие коммуникации: водоснабжение, электричество, канализация, газ.

По соглашению сторон стоимость земельного участка составляет \_\_\_\_\_ рублей.

Стоимость жилого блока жилого дома блокированной застройки составляет \_\_\_\_\_ рублей.

Итого, общая стоимость дома и земельного участка составляет \_\_\_\_\_ рублей.

2.2. Сторона-2 обязуется передать в собственность Стороны-1 квартиру, находящаяся по адресу \_\_\_\_\_, общей площадью \_\_\_\_\_:

Квартира принадлежит Стороне-2 на праве собственности, что удостоверяется записью в Едином государственном реестре недвижимости от «\_\_» \_\_\_\_\_ г. N \_\_ (Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от «\_\_» \_\_\_\_\_ г. N \_\_\_\_, Приложение N \_\_).

По соглашению сторон стоимость квартиры составляет \_\_\_\_\_ рублей.

2.3. Каждая Сторона обязана передать другой Стороне соответствующие объекты недвижимого имущества свободными от любых прав третьих лиц.

2.4. В случае если Сторона 2 будет уклоняться от заключения Основного договора мены, предусмотренного п. 1.1 настоящего Договора, то Стороне 1 удерживает сумму в размере 120000(Сто двадцать тысяч) рублей в качестве компенсации своих затрат и убытков, причиненных таким уклонением.

## 3. ПОРЯДОК ВЗАИМОРАСЧЕТОВ

3.1. Сторона 2 в качестве авансового платежа исключительно за земельный участок оплачивает Стороне 1 сумму в размере 200 000(Двести тысяч) рублей одновременно с заключением настоящего договора.

3.2. Взаиморасчеты между Сторонами по Основному договору будут производиться на основном договоре.

3.3. Расходы на передачу прав на объекты недвижимости Стороны оплачивают поровну.

## 4. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

4.1. Сторона-2 с **1.07.2021 года** дает свое согласие на рекламу и проведение показов потенциальным покупателям вышеуказанной квартиры, не чаще 2 раз в неделю после 18.00 часов.

4.2. Сторона 1 в срок до **30 августа 2021 года** обязана передать Стороне 2 жилой дом и земельный участок, являющийся предметом мены в пользование (без оформления документов). До **30.12.2021года** Сторона 1 выполняет в указанном доме ремонт и переезжает из квартиры в жилой дом с согласия Стороны-1.

## 5. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

5.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания уполномоченными представителями Сторон и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по нему.

5.2. Изменения и дополнения к настоящему Договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны надлежаще уполно-

моченными представителями Сторон.

5.3. Настоящий предварительный Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

5.4. В остальном, не предусмотренном настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

## 6. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

СТОРОНА 1

СТОРОНА 2





410-06-18  
EVRODOMNN.RU

## ОТЗЫВЫ НАШИХ ИНВЕСТОРОВ

**АЛЕКСАНДР ВЛАДИМИРОВИЧ,**  
инвестор КП «Прага».  
Вступил в проект 3 марта 2020 года

**30%  
+  
15%**

ГОДОВЫХ

Раньше я, помимо прочих инвестиций, вкладывал деньги в недвижимость. В основном на рынке были предложения по квартирам. Был опыт покупки на стадии котлована, он и есть единственный выгодный, хоть и рискованный. С покупки квартиры максимум выходил на доход в 25%, но приходилось ждать готовности и сдачи дома от 2 до 3 лет (то есть эта прибыль растягивалась на года), плюс была проблема с перепродажей. Или срочно приходилось искать клиента по договору переуступки, или попадать на налоги, или занижать цену в договоре, а все вышеперечисленное несет в себе лишние проблемы и дополнительные расходы на услуги риелторов за «сложность сделки», как они любят выражаться. Здесь понравилось, что сроки строительства более сжатые, и можно заработать не только на перепродаже до 30%, но и на процентах по внесенным денежным средствам заработать еще до 15% годовых. Нравится, что по договору опциона, нотариальному, что немаловажно, опеспечиваешь себя участком земли, что хоть какая-то гарантия, а не просто «воздух» в новостройке. И перепродать потом можно легко — сначала находишь покупателя, потом переоформляешь сделку. Все можно сделать в офисе компании. Второй объект уже так покупаю. А здесь особенно привлекло месторасположение. Таких проектов сейчас в городе нет, а значит спрос и выгода будут максимальными.

**ДМИТРИЙ,**  
инвестор КП «Баден-Баден».  
Вступил в проект в октябре 2019 года

**700 ТЫС.  
РУБ.**

Продавал квартиру, искал варианты для расширения. Давно присматривался к таунхаусам, но цена для меня «кусалась». Очень подошел вариант инвестиции в дом на стадии строительства. По цене уже сэкономил тысяч семьсот, хотя покупал уже под крышей, но, судя по росту цен, выгода составит до одного миллиона. Что понравилось — застройщик еще до сдачи дома разрешил приступить к ремонту, поэтому, возможно, получится въехать сразу после сдачи.

**МАКСИМ,**  
рассматривает инвесторование  
в КП «Прага»

**15%**

ГОДОВЫХ

Раньше хотел вложить имеющуюся сумму в квартиру и сдавать ее, но знакомый риелтор отговорила, и в цифрах объяснила, почему как инструмент заработка это не самая хорошая идея, а я искал для себя именно варианты дополнительного дохода, а не вложений в недвижимость и заморозки средств.

При условии покупки квартиры, к примеру, за 3,5 млн и с учетом отсутствия вложений в ремонт все равно необходимо вложиться в какую-то минимальную мебель и технику для квартирносъемщиков. Даже при условии сдачи жилья за 17 000 рублей в месяц (хотя считаю эту цифру не совсем реальной), получаешь доход с этих 3,5 млн максимум 200 000 в год, а это 5,7% годовых. Которые дополняются износом квартиры, возможным ее простоем в случае отсутствия арендаторов, и нередкими конфликтными ситуациями с жильцами. Понятно, что выгоды здесь никакой. Поэтому сейчас рассматриваю вложение средств по договору займа под 15% или покупку таунхауса с фиксацией цены за кв. метр и дальнейшей его перепродажей.