

ДОГОВОР № 11-8-00
о долевом участии в строительстве жилья

г. Курган

«__» _____ 2020

г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Газинвест» (ИНН 4501128584, КПП 720301001, ОГРН 1074501001530, юридический адрес: 625031, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Дружбы, д. 75, кв. 231), именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Генерального директора Бабочкина Александра Сергеевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и (ФИО): _____, паспорт: _____, адрес регистрации/фактического проживания: _____, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», действующий от своего имени, с другой стороны, вместе именуемые «**Стороны**», заключили между собой настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. Стороны участвуют на долевых началах в строительстве объекта капитального строительства: **Комплексное освоение в целях жилищного строительства в 11 микрорайоне г. Курган. Этап 4. Многоквартирный жилой дом поз. 5**, расположенного по адресу: **Курганская область, городской округ город Курган, город Курган, 11 микрорайон, дом № 8** на земельном участке с кадастровым номером **45:25:020411:1272**, именуемого далее – «**Объект**».
- 1.2. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта, Участнику долевого строительства передается в собственность __ - квартира № __ со следующими характеристиками: общая проектная площадь ≈ 00,00 кв.м., (в том числе жилая площадь ≈ 00,00 кв.м.), далее именуемый – «**Квартира**», при условии полного выполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате в соответствии с условиями настоящего договора. Планировка Квартиры указана в Приложении № 1 к настоящему договору.
- 1.3. Срок окончания строительства - не позднее 30 сентября 2021 года.
Срок передачи квартиры Участнику долевого строительства - не позднее 30 декабря 2021 года.
- 1.4. В случае получения Застройщиком, в установленном порядке, разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта до наступления срока, указанного в п. 1.3. Договора, Застройщик имеет право досрочно исполнить обязательства по передаче жилого блока Участнику долевого строительства.
- 1.5. Цена квартиры договорная, определяется соглашением сторон и на момент заключения настоящего договора составляет _____ (_____ тысяч) рублей **00 копеек**, без НДС, далее именуемая – «**Стоимость долевого участия**».
- 1.6. Площадь квартиры указана в соответствии с планировкой в проектной документации. В случае отклонения фактической общей площади Квартиры от её проектной площади более 1 кв.м. в большую или меньшую сторону, стоимость долевого участия, в соответствии с ч. 2 ст. 424 ГК РФ, подлежит изменению на эту разницу, что влечёт за собой перерасчёт Стоимости долевого участия после натуральных обмеров Объекта филиалом ФГУП «Ростехинвентаризация» по г. Кургану, согласно п. 7.1. настоящего договора. В случае отклонения фактической площади Жилого блока от проектной площади менее чем на 1 кв.м., Стоимость долевого участия изменению не подлежит.

2. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

2.1. **Застройщик обязуется:**

- 2.1.1. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта передать Участнику долевого строительства квартиру, указанную в п.1.2. настоящего Договора, по акту

- приема-передачи в течение 10 (Десяти) дней с момента получения Участником долевого строительства уведомления от Застройщика.
- 2.1.2. После подписания акта приёма-передачи квартиры и полной оплаты Стоимости долевого участия, согласно п.3.2., п.7.1. настоящего договора, Участником долевого строительства выдать Участнику долевого строительства справку о полной оплате Стоимости долевого участия. А также, в случае обращения Участника долевого строительства, предоставить копии платежных и других документов, подтверждающих оплату Стоимости долевого участия, в том числе для получения налоговых вычетов.
- 2.1.3. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта предоставить Участнику долевого строительства всю документацию, необходимую ему для государственной регистрации права собственности на Квартиру.
- 2.1.4. В случае если Застройщик передает квартиру, не соответствующую условиям настоящего договора п.б.3., проектной документации, требованиям технических и градостроительных регламентов, в этом случае Застройщик безвозмездно устраняет недостатки в разумный срок.
- 2.2. **Участник долевого строительства обязуется:**
- 2.2.1. Оплатить Стоимость долевого участия в соответствии с условиями настоящего договора, в сроки указанные в п. 3.2. настоящего договора.
- 2.2.2. Принять квартиру, указанную в п.1.3., по акту приема-передачи в течение 10 (десяти) дней после получения сообщения от Застройщика и нести ответственность за сохранность квартиры.
- 2.2.3. С момента приёмки квартиры от Застройщика, либо в случае не приёмки квартиры в установленный срок – на следующий день после истечения данного срока, нести все расходы по содержанию квартиры, в том числе компенсировать затраты Застройщика по оплате коммунальных услуг и техническому обслуживанию. Исключение составляют случаи, когда Застройщик передаёт квартиру несоответствующую условиям настоящего договора, проектной документации, требованиям технических и градостроительных регламентов.
- 2.2.4. Не производить перепланировку квартиры без письменного согласия Застройщика в период гарантийного срока на Объект, установленного п.8.4 настоящего Договора.

3. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

- 3.1 Оплата стоимости долевого участия производится Участником долевого строительства путем внесения денежных средств на эскроу-счет, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (Депонента) в счет оплаты стоимости 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:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефон: 8-800-707-00-70 доб. 60992851.

Депонент: _____

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Газинвест»

Депонируемая сумма: _____ (_____) рублей 00 копеек.

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: в течение 3 (Трех) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего договора.

- 3.2. Реквизиты для перечисления Депонируемой суммы на счет Бенефициара: р/с 40702810000261003509 Ф-Л БАНКА ГПБ (АО) «УРАЛЬСКИЙ» г. ЕКАТЕРИНБУРГ, ИНН 7744001497, КПП 668543001, ОГРН 1027700167110, ОКАТО 65401380000, ОКПО 53377727, БИК 046577411, кор. счет 30101810365770000411 в Уральском ГУ Банка России.
- 3.3. Срок условного депонирования Депонируемой суммы - до 31 марта 2022 года.

4. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

- 4.1. Участник долевого строительства вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора в случаях установленном Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».
- 4.2. В случае расторжения договора по основаниям указанным в ст. 9 ФЗ № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» Застройщик возвращает Участнику долевого строительства денежную сумму в соответствии с действующим законодательством РФ.

5. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

- 5.1. Стороны допускают возможность корректировки Застройщиком проектной документации, не затрагивающей конструктивных элементов Объекта без уведомления Участника долевого строительства.
- 5.2. Участник долевого строительства с проектной документацией, планировкой, размерами квартиры и расположением комнат, которые отображены в Приложении № 1 к настоящему договору, ознакомлен.
- 5.3. В комплектацию квартиры включается: установка входной двери, окна ПВХ, оконные откосы, подоконники, черновая отделка квартиры или чистовая отделка квартиры по отдельной спецификации. Радиофикация, телефонизация - беспроводные.

6. ПЕРЕРАСЧЁТ СТОИМОСТИ ДОЛЕВОГО УЧАСТИЯ

- 6.1. Перерасчёт Цены квартиры осуществляется в случае указанном в п.1.6. настоящего договора, через умножение условной сложившейся цены квадратного метра (определяемой как частное от фактически оплаченной Стоимости долевого участия, согласно п.3.2. и п.7.1. настоящего договора, и общей площади квартиры) на разницу общей площади квартиры и фактической общей площади квартиры согласно кадастрового паспорта.
- 6.1.1. При уменьшении площади квартиры более чем на 1 кв.м., Застройщик возвращает Участнику долевого строительства сумму, указанную в п.7.1. настоящего договора, в течение 30 (тридцати) календарных дней после подписания акта приема-передачи.
- 6.1.2. При увеличении площади квартиры более чем на 1 кв.м., Участник долевого строительства оплачивает Застройщику сумму, указанную в п.7.1. настоящего договора, в течение 30 (тридцати) календарных дней до подписания акта приема-передачи.

7. ПРАВА И ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 7.1. Стороны имеют право требовать исполнения обязательств по настоящему договору.
- 7.2. Участник долевого строительства не вправе посещать строящийся Объект без представителя со стороны Застройщика, ответственного за безопасное производство работ, и без средств индивидуальной защиты.
- 7.3. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего договора, стороны несут ответственность, согласно действующему законодательству РФ.
- 7.4. Застройщик несет гарантийные обязательства по данному Объекту, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав данного Объекта, в течение 5 (Пяти) лет, на технологическое и инженерное оборудование 3 (Три) года, на оконные конструкции 2 (Два) года с момента подписания акта приема-передачи.

- 7.5. Все споры разрешаются путем переговоров. Не разрешенные споры решаются в судебном порядке.
- 7.6. В случае непринятия Участником долевого строительства квартиры, указанной в п.1.2., в течение 1 (одного) месяца после получения сообщения от Застройщика, последний вправе составить односторонний акт о передаче данной квартиры.
- 7.7. Застройщик имеет преимущественное право на безвозмездное устранение недостатков по качеству квартиры собственными силами, в случае не устранения недостатков по качеству Участник долевого строительства вправе обратиться в суд за защитой своих интересов.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 8.1. Договор вступает в силу с момента государственной регистрации и действует до полного исполнения сторонами своих обязательств.
- 8.2. Обо всех изменениях в платёжных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны в течение 10 (десяти) календарных дней письменно извещать друг друга.
- 8.3. Уведомления о ходе и завершении строительства могут быть направлены Застройщиком Участнику долевого строительства посредством сообщения на электронную почту или смс – сообщения.
- 8.4. Указанная в п.1.2. квартира, до настоящего времени никому не продана, не заложена, в споре и под запретом (арестом) не состоит.
- 8.5. Договор составлен в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу. Один экземпляр остается у Застройщика.
- 8.6. Техническая инвентаризация Объекта, паспортизация квартиры и регистрация права собственности на квартиру осуществляется за счет средств Участника долевого строительства.
- 8.7. Застройщик обязуется сохранить строгую конфиденциальность по вопросу финансовой, коммерческой и иной информации, касающейся Участника долевого строительства.
- 8.8. Приложение № 1, приложение № 2 являются неотъемлемой частью настоящего договора.

9. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ

«ЗАСТРОЙЩИК»

ООО «Специализированный застройщик
«Газинвест»
Юридический адрес: 625031, Тюменская область, г.
Тюмень, ул. Дружбы, д. 75, кв. 231
Почтовый адрес: 640022, г. Курган, ул.
Куйбышева, 148а
тел. 249-500, 249-333
ИНН 4501128584 / КПП 720301001
ОГРН 1074501001530

р/с 40702810000261003509 в Ф-Л БАНКА ГПБ
(АО) «УРАЛЬСКИЙ» г. ЕКАТЕРИНБУРГ
ИНН 7744001497, КПП 668543001,
ОГРН 1027700167110, ОКАТО 65401380000,
ОКПО 53377727, БИК 046577411,
кор. счет 30101810365770000411 в Уральском ГУ
Банка России.

«УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА»

_____ года рождения
паспорт серия _____ № _____
выдан _____ г. _____
адрес: _____
_____.

Подпись _____ А.С. Бабочкин Подпись _____

М.П.

План (поэтажный) квартиры

Характеристики квартиры:

Количество жилых комнат в квартире – ___

Общая проектная площадь квартиры – **00,00** м²

Площадь квартиры без учета площади балкона – **00,00**м²

Жилая площадь квартиры – **00,00** м²

Площадь балкона – **0,00** м²

Застройщик

ООО «Специализированный застройщик «Газинвест» _____ А.С. Бабочкин
М.П.

Участник долевого

строительства _____ (_____)

\\

Расположение квартиры на плане жилого дома блокированной застройки

**Расположение квартиры на плане жилого дома блокированной застройки,
расположенного по адресу:** Курганская область, город Курган, 11 микрорайон, д. №8 на
земельном участке с кадастровым номером 45:25:020411:1272

Основные характеристики многоквартирного жилого дома: Вид: _____

Назначение: _____

Этажность: ____;

Общая площадь: _____ кв.м.;

Фундамент: _____;

Наружные стены: _____;

Внутренние стены: _____;

Перегородки межквартирные: _____;

Перегородки внутриквартирные: _____;

Полэтажные перекрытия: _____;

Кровля: _____;

Класс энергоэффективности: _____;

Сейсмостойкость: _____.

Застройщик

ООО «Специализированный застройщик «Газинвест» _____ А.С. Бабочкин
М.П.

Участник долевого строительства _____ (_____)