

**ДОГОВОР №XX/ЗЭ**  
**участия в долевом строительстве**

город Курган

«XX» \_\_\_\_\_ 20XX года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Мостовик», место нахождения: Россия, 641310, Курганская обл., Кетовский р-н, с. Кетово, ул. Боровая, д.2А, оф. 1, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице заместителя директора **Толкачева Евгения Григорьевича**, действующего на основании доверенности от 03.04.2019 года, удостоверенной Ушаковой Татьяной Юрьевной, нотариусом нотариального округа город Курган Курганской области (зарегистрировано в реестре нотариуса за № 45/22-н/45-2019-2-535), с одной стороны, и гражданин Российской Федерации **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** (паспорт XX XX№XXXXXXXXX выдан XXXXXXXXXX года XXXXXXXXXX, зарегистрированный по адресу: Курганская обл., г. Курган, ул. XXXXXXXXXX, д. XX, кв. XX) именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», действующие в своих интересах и от своего имени, с другой стороны, вместе именуемые «**Стороны**», заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный данным договором срок, собственными силами (или) с привлечением других лиц построить «**Многоквартирный жилой дом во 2 микрорайоне города Кургана**» (далее – **Объект**), расположенный на земельном участке с кадастровыми номером **45:25:020402:3** и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию «**Объекта**» передать «Объект долевого строительства» Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять «Объект долевого строительства» при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта.

1.2. «Объект долевого строительства» представляет собой расположенную на **XX этаже X подъезда «Объекта» квартиру № XX** общей площадью **XX,XX кв. м** с лоджией площадью **X,XX кв. м** (далее – Квартира), а также долю в общем имуществе «Объекта» пропорционально размеру общей площади Объекта долевого строительства. Характеристики «Объекта долевого строительства» и расположение квартиры на поэтажном плане «Объекта» определены в **Приложении №1**, который прилагается к Договору. Указанное приложение является неотъемлемой частью настоящего договора.

1.3. Объект долевого строительства» приобретается в собственность Участником долевого строительства.

**2. ЦЕНА ДОГОВОРА**

2.1. На момент подписания сторонами настоящего договора цена договора составляет **X XXX XXX (XX)** рублей.

В Цену Договора включены затраты на строительство (создание) Объекта недвижимости, связанные с созданием «Объекта недвижимости» и отнесенные ФЗ № 214-ФЗ к целевому использованию денежных средств, уплачиваемых Участником долевого строительства.

**3. СРОКИ И ПОРЯДОК УПЛАТЫ ЦЕНЫ ДОГОВОРА**

3.1. Участник долевого участия в строительстве обязуется уплатить цену договора (п. 2.1. данного договора) Застройщику в полном объеме в срок не позднее **XX.XX.XXXX года**.

3.2. Расчеты по настоящему Договору осуществляются путем внесения Участником долевого строительства Цены Договора в размере **XXXXX** рублей **XX** копеек на счет эскроу, открываемый в Публичном акционерном обществе «Сбербанк России» (ОГРН 1027700132195, ИНН 7707083893, КПП 450102001, расчетный счет № 4742281073200994001, к/с № 30101810100000000650 в ГРКЦ ГУ Банка России по Курганской области, БИК 043735650, местонахождение: г. Москва, ул. Вавилова, д. 19 почтовый адрес: г. Курган, ул. Гоголя, 98, адрес электронной почты Escrow\_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона 8-800-707-00-70 доб. 60992851 (сокращенное наименование ПАО Сбербанк)) (далее по тексту - «Эскроу-агент»/«Акцептант»), не позднее 6 (Шести) рабочих дней с даты регистрации настоящего Договора в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, на следующих условиях:

- Депонент – Участник долевого строительства;
- Эскроу-агент – ПАО «Сбербанк России»;
- Бенефициар – Застройщик (Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Мостовик», юридический адрес Россия, 641310, Курганская обл., Кетовский р-н, с. Кетово, ул. Боровая, д.2А, оф. 1, ИНН: **4510031589**, КПП: **451001001**, ОГРН: **1184501004830** р/с:

**40702810332000000724, к/с:30101810100000000650, в Отделении №8599 ПАО Сбербанк, БИК: 043735650);**

Объект долевого строительства – Объект долевого строительства, указанный в п. 1.2. настоящего Договора.

Депонируемая сумма: XXXXX рублей XX копеек.

Срок условного депонирования – в срок до XX.XX.XXXX г.

Застройщик извещается Эскроу-агентом об открытии счета эскроу путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Эскроу-агентом, не позднее даты открытия счета эскроу;

Депонируемая сумма не позднее десяти рабочих дней после предоставления Застройщиком Эскроу-агенту путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Эскроу-агентом, следующих документов:

Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости и сведений (выписки) из единого государственного реестра недвижимости, подтверждающих государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав Объекта недвижимости, или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства вышеуказанной информации, перечисляется Эскроу-агентом Застройщику либо направляется на оплату обязательств Застройщика по кредитному договору, заключенному между Застройщиком и Эскроу-агентом, если кредитный договор содержит поручение Застройщика Эскроу-агенту об использовании таких средств (части таких средств) для оплаты обязательств Застройщика по кредитному договору, или на открытый в Эскроу-агенте залоговый счет Застройщика, права по которому переданы в залог Эскроу-агенту, предоставившему денежные средства Застройщику, в случае, если это предусмотрено кредитным договором.

Настоящим Стороны (Оференты) предлагают Эскроу-агенту (Акцептанту) заключить трехсторонний Договор счета эскроу (далее - Договор счета эскроу) на следующих условиях (оферта):

- Бенефициар и Депонент считают себя заключившими Договор счета эскроу в случае принятия (акцепта) Акцептантом настоящей оферты Бенефициара и Депонента путем открытия Акцептантом счета эскроу на имя Депонента, который открывается не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты получения Акцептантом копии настоящего Договора;

Депонент обязуется в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты регистрации настоящего Договора в Управлении федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии по Курганской области предоставить Акцептанту копию настоящего Договора, содержащего оферту Бенефициара и Депонента о заключении Договора счета эскроу, подать заявление о заключении Договора счета эскроу и внести на счет эскроу Цену Договора в размере **XXXXX рублей XX копеек**.

Застройщик в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты регистрации настоящего Договора в Управлении федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии по Курганской области отправляет в Эскроу-агент либо скан-копии настоящего Договора, зарегистрированного Управлением федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии по Курганской области, либо скан-образ настоящего Договора, зарегистрированного в установленном законодательством порядке, содержащего специальную(ые) регистрационную(ые) запись(и), удостоверенную(ые) усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, путем электронного документооборота согласованного Застройщиком и Эскроу-агентом.

3.3. Обязательства Участника долевого строительства по оплате Цены Договора считаются исполненными полностью с момента поступления в полном объеме денежных средств на счет эскроу, открытый в соответствии с п. 3.2. настоящего Договора

#### **4. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК НА ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

4.1. Гарантийный срок на «Объект долевого строительства», за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого «Объекта долевого строительства», составляет 5 (Пять) лет со дня передачи «Объекта долевого строительства» Участнику долевого строительства.

4.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства «Объекта долевого строительства», составляет 3 (Три) года со дня передачи «Объекта долевого строительства» Участнику долевого строительства.

#### **5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

5.1. Застройщик принимает на себя следующие обязательства:

5.1.1. Обеспечить строительство «Объекта» в соответствии с имеющейся проектной документацией.

## **Плановый срок ввода «Объекта» в эксплуатацию: IV квартал 2020 года.**

5.1.2. После окончания строительства и получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию «Объекта» **передать Участнику долевого строительства по передаточному акту «Объект долевого строительства» не позднее «31» декабря 2020 года**, при этом допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче «Объекта долевого строительства».

5.1.3. В случае изменений в проектной документации на строительство Объекта долевого строительства информировать Участника долевого строительства о соответствующих изменениях в порядке и в сроки, предусмотренные действующим законодательством.

5.2. Участник долевого строительства принимает на себя следующие обязательства:

5.2.1. Уплатить Цену Договора в сроки и в порядке, установленном настоящим Договором.

5.2.2. Приступить к приемке от Застройщика «Объекта долевого строительства» после окончания строительства и получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию «Объекта» в течение семи календарных дней с момента получения сообщения от Застройщика о завершении строительства и готовности «Объекта долевого строительства» к передаче.

5.2.3. Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства при условии полного и надлежащего исполнения им обязательств по оплате цены Договора, установленных разделом 3 настоящего Договора.

5.2.4. С момента подписания Передаточного акта риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства.

5.2.5. При уклонении Участника долевого строительства от подписания Передаточного акта или при отказе Участника долевого строительства от его подписания, при условии полного и надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств, Застройщик в порядке, установленном законом, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления вышеуказанного одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.

5.2.6. После передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по Передаточному акту, Участник долевого строительства обязан нести расходы по содержанию «Объекта долевого строительства», а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в «Объекте недвижимости», в котором располагается «Объект долевого строительства», соразмерно доле в праве общей собственности на это имущество, для чего заключить с эксплуатирующей организацией договоры о предоставлении коммунальных услуг и о долевом участии в расходах по содержанию, ремонту и техническому обслуживанию Объекта недвижимости, в котором располагается «Объект долевого строительства», прилегающей территории, а также заключить соглашение о передаче эксплуатирующей организации прав по управлению своей долей площади, находящейся в общей долевой собственности в вышеуказанном Объекте недвижимости.

5.2.7. Уклонение Участника долевого строительства от заключения с эксплуатирующей организацией договоров на эксплуатацию Объекта недвижимости и предоставление жилищно-коммунальных услуг не освобождает Участника долевого строительства от обязанности по возмещению расходов по оплате всех фактически произведенных эксплуатирующей организацией затрат, связанных с эксплуатацией Объекта недвижимости соразмерно площади «Объекта долевого строительства» и соответствующей доли общего имущества в Объекте недвижимости.

5.2.8. Участник долевого строительства вправе уступать права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам после оплаты Цены Договора, установленной разделом 3 настоящего Договора. Уступка прав и обязанностей по настоящему Договору допускается не ранее государственной регистрации настоящего Договора и до подписания Передаточного акта. Участник долевого строительства обязан предоставить новому участнику долевого строительства надлежащее подтверждение полной оплаты Цены Договора, в размере, установленном разделом 3 настоящего Договора.

Участник долевого строительства в обязательном порядке обязан уведомить нового участника долевого строительства в договоре уступки прав и обязанностей по настоящему Договору (далее – Договор уступки) о необходимости письменно уведомить Застройщика в течение 5 (Пяти) рабочих дней о состоявшейся уступке прав и обязанностей по настоящему Договору путем предоставления оригинала Договора уступки с отметкой о государственной регистрации Договора уступки, а также последствиях несоблюдения положений ч.3. ст. 382 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В случае неполной оплаты Цены Договора, установленной разделом 3 настоящего Договора, Участник долевого строительства вправе уступать права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам только одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства, при условии письменного согласования Застройщиком такой уступки.

Уступка прав требования по настоящему Договору, в т.ч. неустойки (штрафов, пени), возмещения причиненных убытков сверх неустойки, без уступки основного обязательства по настоящему Договору (п. 3.1. настоящего Договора) не допускается.

5.2.9. До подписания Сторонами передаточного акта «Объекта долевого строительства» не производить в «Объекте долевого строительства» перепланировок и реконструкций.

5.3. Застройщик гарантирует, что указанный в п.1.2. Объект долевого строительства, на момент заключения договора не заложен, не продан, не находится под арестом, свободен от всех долгов, прав и притязаний третьих лиц.

## **6. РАСТОРЖЕНИЕ И ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА**

6.1. Расторжение или изменение настоящего Договора должно быть оформлено Сторонами в письменном виде, путем подписания ими Соглашения о расторжении Договора или Дополнительного соглашения.

6.2. Односторонний отказ Сторон от исполнения настоящего Договора возможен только в случае и в порядке, предусмотренном Федеральным Законом № 214-ФЗ от 30.12.2004. В данном случае, настоящий Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

## **7. ИНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА**

7.1. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны незамедлительно в течение 5 дней извещать друг друга. В случае нарушения Сторонами данных обязательств виновная сторона несет риск всех негативных последствий, связанных с этим.

7.2. Стороны несут ответственность за невыполнение или ненадлежащее выполнение своих обязанностей по настоящему договору в соответствии с действующим законодательством РФ.

7.3. Если в результате правовой экспертизы представленных документов, Регистрирующий орган даст заключение о невозможности регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к Договору либо оформления права собственности Участника долевого строительства на «Объект долевого строительства» в соответствии с предметом или условиями настоящего Договора, Стороны обязаны привести свои взаимоотношения в соответствие с требованиями Регистрирующего органа, в том числе путем составления и подписания соответствующих документов.

7.4. В случае уклонения Участника долевого строительства от принятия «Объекта долевого строительства», Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от Цены Договора за каждый день просрочки принятия Объекта долевого строительства, а кроме того Участник долевого строительства обязан возместить затраты Застройщика на содержание общего имущества Объекта недвижимости и Объекта долевого строительства пропорционально доле Участника долевого строительства, за период с момента получения уведомления о завершении строительства Объекта недвижимости до момента подписания Передаточного Акта, либо составления Застройщиком одностороннего акта о передаче «Объекта долевого строительства».

7.5. В случае выявления недостатков Объекта долевого строительства Стороны, составляют Акт и указывают в нем срок устранения выявленных недостатков, не превышающий 45 (Сорок пять) календарных дней. В случае нарушения срока устранения недостатков (дефектов) Объекта долевого строительства, установленного настоящим пунктом, Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства, за каждый день просрочки неустойку, размер неустойки (пени) рассчитывается как процент, установленный пунктом 1 статьи 23 Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 года N 2300-1 "О защите прав потребителей", от стоимости расходов, необходимых для устранения такого недостатка (дефекта).

7.6. Участник долевого строительства ознакомлен с тем, что Объект недвижимости строится по индивидуальному проекту и является уникальным архитектурным решением. Нарушение условий эксплуатации Объекта недвижимости является нарушением архитектурного облика дома, а также прав автора, что может повлечь за собой ответственность, предусмотренную законодательством РФ.

7.7. Государственная регистрация настоящего договора и государственная регистрация права собственности на «Объект долевого строительства» осуществляется за счет Участника долевого строительства.

7.8. Исполнение обязательств застройщика по настоящему договору обеспечивается залогом в соответствии с ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

7.9. Настоящий договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до полного исполнения обязательств Сторонами по данному договору.

7.10. Настоящий договор составлен в 3 экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по

одному экземпляру для каждой из сторон и один экземпляр – в соответствующий орган по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:**

<b>Застройщик:</b>	<b>Участник долевого строительства:</b>
<p>ООО «Специализированный застройщик «Мостовик» Юридический адрес: Россия, 641310, Курганская обл., Кетовский р-н, с. Кетово, ул. Боровая, д.2А, оф. 1 Телефон (по юридическому адресу): +7(3522) 65-34-23 Телефон отдела продаж: +7(3522) 26-10-58 ИНН/КПП 4510031589/451001001 Р/С № 40702810332000000724 в Отделении №8599 ПАО Сбербанк К/С № 30101810100000000650 БИК 043735650</p>	
<p>_____ /Толкачев Е.Г./</p>	<p>_____ /XXXXXXXX X.X./</p>

## Приложение № 1

к договору № XX/3Э участия в долевом строительстве от «XX» \_\_\_\_\_ 20XX года

город Курган

«XX» \_\_\_\_\_ 20XX года

### ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

**Многоквартирный жилой дом** во 2 микрорайоне города Кургана. Адрес: Курганская область, город Курган, микрорайон 2.

Этажность 10 (десятиэтажный)

Общая площадь дома составляет **5096,4 кв.м.** Конструктивная схема здания - перекрестно-стеновая, образована внутренними поперечными и продольными стеновыми панелями. Фундамент – свайный с монолитным ленточным ростверком. Внутренние стены на этажах - стеновые ж/б панели, толщиной 120мм и перегородки - гипсовые пазогребневые плиты ПЛГ-667/500/80 ГОСТ 6428-83, толщиной 80мм и 100мм. Перекрытия, лестницы, внутренние несущие стены, – железобетонные конструкции. Наружные стены техподполья – однослойные железобетонные панели толщиной 350 мм. Наружные стены жилых этажей из: стеновых ж/б панелей, толщиной 160мм., утеплителя из минераловатных плит на основе базальтовых пород толщиной 150мм. и отделочного слоя из фиброцементных плит. Класс энергоэффективности – А+. Отделка цокольных наружных стен - защитный слой с окрашиванием фасадными красками. Класс сейсмостойкости - не требуется.

**Квартира.** Назначение: жилое помещение. Адрес: г. Курган, 2 микрорайон, квартира № XX (строительный).

Количество комнат – X (XXXX)

Общая площадь квартиры XX,XXкв.м., в том числе: кухня XX,XX кв.м.; комната XX,XX кв.м., коридор X,XXкв.м.; санузел X,XXкв.м.; ванная комната XX,XX кв.м., общая площадь лоджии в данной квартире- X,XXкв.м.

Месторасположение Квартиры:

Подъезд – X (XXXXXX)

Этаж – X(XXXXXXXX) в десятиэтажном доме.

Доля в общем имуществе Объекта пропорционально размеру общей площади указанной квартиры.

Квартира передается Участнику долевого строительства без отделки, а именно: без приобретения обоев и без оклейки стен обоями; без приобретения краски и без покраски: стен, полов, потолков, окон, входных групп, подоконников, оконных откосов, дверных откосов, приборов отопления, стояков, труб; без приобретения и без установки: потолочных и половых плинтусов, порогов на лоджии, ванны, душевой кабины, раковины, смесителя, унитаза-компакта, коробов под трубы и стояки, сантехоборудования кухни; без электроплиты и электроприборов (выключателей, розеток, светильников, лампочек, патронов), без межкомнатных дверей и обналичников дверных проемов; без приобретения плитки и без установки плиточного покрытия: на полах, стенах, потолках; без приобретения и установки звонка у входной двери; без выводов в квартиру: телефона, интернета, кабельного телевидения, телевизионных антенн, радио, домофона.

Комплектация квартиры включает: установку входной металлической двери; окна – на основе ПВХ профиля с двухкамерными стеклопакетами в комнатах и на кухне, оконные откосы – пластиковая сэндвич - панель и одинарное остекление лоджии с установкой фурнитуры, установка счетчиков горячего и холодного водоснабжения; электрическую проводку до конечных устройств (розетки, выключатели), затирка швов и частично шпатлевка стен и потолков, приборы отопления.

Настоящее описание является ориентировочным и может быть изменено (дополнено) подрядной организацией и/или Застройщиком без предварительного согласования и уведомления Участника долевого строительства.

Схематичный план  
 XX этаж, подъезд X с квартирой № XX



Кухонная мебель, кухонные плиты, сантехнические приборы, стиральные машины не устанавливаются. На прилагаемом плане указанное выше нанесено условно в целях определения функционального назначения помещений.

<p><b>Застройщик:</b>                  ООО «Специализированный застройщик                  «Мостовик»</p> <p>_____ /Голкачев Е.Г./</p>	<p><b>Участник долевого строительства:</b></p> <p>_____ /XXXXXXXXXXXX X.X./</p>
--	---