

ДОГОВОР № КМ-117а-00
о долевом участии в строительстве жилья

г. Курган

«___» _____ 2021 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: _____, 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: **Многokвартирный жилой дом по адресу: г. Курган, ул. К.Мяготина, 117а**, расположенного по адресу: **Российская Федерация, Курганская область, город Курган, улица К.Мяготина, 117а** на земельном участке с кадастровым номером **45:25:070304:75 площадью 1 817 кв. м.**, именуемого далее – «**Объект**». Разрешение на строительство от 24 марта 2021 года № 45-RU45301000-17-2021 года, выдано Администрацией города Кургана.
- 1.2. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта, Участнику долевого строительства передается в собственность ___ - квартира № ___, расположенная на ___ - этаже со следующими характеристиками: общая проектная площадь квартиры, включая площадь лоджии с понижающим коэффициентом 0,5 ≈ ___ кв.м., в том числе жилая площадь ≈ ___ 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 2023 года.
Срок передачи квартиры Участнику долевого строительства - не позднее 30 декабря 2023 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 Квартиры 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 фактических обмеров Объекта, согласно п. 6.1. настоящего договора. В случае отклонения фактической площади Квартиры 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.3.1., п.6.1. 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 п.5.3. настоящего договора, 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. 3.1. настоящего договора.
 - 2.2.2. Принять квартиру, указанную в п.1.2., 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. 5.4 настоящего Договора.

3. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

- 3.1 Оплата стоимости долевого участия производится Участником долевого строительства путем внесения денежных средств на счет эскроу, 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: _____ (_____) тысяч рублей 00 копеек.

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего договора.

- 3.2. Реквизиты для перечисления Депонируемой суммы на счет Бенефициара: р/с 40702810032000005566, наименование банка: КУРГАНСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8599 ПАО СБЕРБАНК, Г. КУРГАН, БИК 043735650, кор. счет 30101810100000000650.
- 3.3. Срок условного депонирования Депонируемой суммы - до 30 декабря 2023 года. Обязанность Участника долевого строительства по оплате стоимости долевого участия считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

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 металлической входной двери, окна ПВХ, радиаторы отопления, водосчётчики, гидроизоляция санузла, черновая отделка квартиры. Штукатурка стен не выполняется. Радиофикация, телефонизация - беспроводные.
- 5.4. 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 или иного документа о передаче квартиры. Гарантия на переданные строительные материалы - в соответствии с установленной гарантией производителя материалов (продавца), срок гарантии исчисляется с момента приобретения строительных материалов у производителя (продавца).
- 5.5. В случае наличия недостатком Объекта долевого строительства участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков.
- 5.6. Срок устранения недостатков – в течение 45 календарных дней с даты получения Застройщиком требования о безвозмездном устранении недостатков. Увеличение срока устранения недостатков возможно по согласованию сторон.
- 5.7. В случае отказа Застройщика безвозмездно устранить недостатки во внесудебном порядке полностью или частично либо в случае неудовлетворения полностью или частично указанного требования в срок, установленный п.5.6. настоящего договора Участник долевого строительства имеет право предъявить иск в суд.

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.3.1. и п.6.1. настоящего договора, и общей площади квартиры) на разницу общей площади квартиры и фактической общей площади квартиры согласно выписки из ЕГРН.

- 6.1.1. При уменьшении площади квартиры более чем на 1 кв.м., Застройщик возвращает Участнику долевого строительства сумму, указанную в п.6.1. 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.6.1. 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. Все споры разрешаются путем переговоров. Не разрешенные споры решаются в судебном порядке.
- 7.5. 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.
- 7.6. 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.
- 7.7. Участник предупрежден и согласен с тем, что границы и размер земельного участка, которые будут установлены под законченным строительством Многоквартирным жилым домом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности РФ.
- 7.8. Участник настоящим дает согласие на осуществление Застройщиком всех юридических и фактических действий для формирования/разделения Земельного участка таким образом, чтобы земельный участок, необходимый для строительства и последующей эксплуатации Многоквартирного жилого дома представлял собой самостоятельный объект права, включая согласие на оформление Застройщиком прав собственности/аренды на все земельные участки, образованные в результате разделения Земельного участка. Земельные участки, образованные после разделения Земельного участка, и не занятые под строительство Дома, не будут находиться в залоге у Участника в соответствии с п. 1. ст. 13 Закона № 214-ФЗ.
- 7.9. Настоящим Участник долевого строительства дает свое согласие также на изменения предмета залога, то есть на замену залога на Земельный участок на залог на земельные участки, образованные в результате раздела Земельного участка под строящимся Домом или на части Земельного участка под строящимся Многоквартирным жилым домом, а также подтверждает свое согласие на осуществление всех необходимых регистрационных действий, связанных с внесением указанных изменений в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним и Государственный кадастр недвижимости.
- 7.10. При необходимости в целях раздела и/или образования частей Земельного участка, государственной регистрации указанных изменений, в том числе изменения предмета залога Участник долевого строительства обязуется предоставить Застройщику необходимые документы для раздела и/или образования частей Земельного участка, государственной регистрации указанных изменений, в том числе нотариально заверенное согласие/заявление либо доверенность Участника долевого строительства на

внесение изменений, а также при необходимости подписать дополнительное соглашение к настоящему Договору в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения письменного запроса.

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 запрещением (арестом) не состоит.
- 8.5. Договор составлен в 3 (Трёх) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу. Один экземпляр остается у Застройщика.
- 8.6. 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. 8 (3522) 249-500, 249-333
ИНН 4501128584 / КПП 720301001
ОГРН 1074501001530
р/с 40702810032000005566, КУРГАНСКОЕ
ОТДЕЛЕНИЕ №8599 ПАО СБЕРБАНК, Г.
КУРГАН, БИК 043735650,
кор. счет 30101810100000000650

Подпись _____ А. С. Бабочкин
М.П.

«УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА»

ФИО _____
_____ года рождения
паспорт серия _____ № _____
выдан _____ г. _____
адрес регистрации: _____
Тел.: _____

Подпись _____ (_____)

План (поэтажный) квартиры

Характеристики квартиры:

Условный номер квартиры в соответствии с проектной декларацией - № 00

Количество жилых комнат в квартире – 00

Общая проектная площадь квартиры – 00,00 м²

Площадь квартиры без учета площади лоджии – 00,00 м²

Жилая площадь квартиры – 00,00 м²

Площадь лоджии – 0,00 м²

Застройщик

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

Участник долевого строительства _____ (_____)

Расположение квартиры на плане многоквартирного жилого дома

Расположение квартиры на плане многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: **Российская Федерация, Курганская область, город Курган, улица К.Мяготина, 117а**, на земельном участке с кадастровым номером 45:25:070304:75, площадью 1 817 кв. м.

Основные характеристики многоквартирного жилого дома:

Вид: многоквартирный дом;

Назначение: жилое;

Количество этажей: 11;

Общая площадь: 2 855,5 кв.м.;

Фундамент: монолитный ростверк по железобетонным сваям;

Наружные стены: со сборным железобетонным каркасом и стенами из крупных каменных блоков и панелей;

Внутренние стены: железобетонные стеновые панели толщиной 160 мм;

Перегородки межквартирные: из ячеисто бетонных блоков марки В2,5, D500;

Перегородки внутриквартирные: железобетонные стеновые панели толщиной 100 мм гипсовые пазогребневые;

Материал перекрытий: сборно-монолитные железобетонные;

Кровля: безрулонная, из кровельных ж/б панелей, с внутренним водостоком;

Класс энергоэффективности: А+;

Сейсмостойкость: 5 и менее баллов.

Застройщик

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

Участник долевого строительства _____ (_____)