

**ДОГОВОР № К-129-00**  
**о долевом участии в строительстве жилья**

г. Курган

«\_\_» \_\_\_\_\_ 2021

Г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Талисман» (ИНН 4501112930, КПП 450101001, ОГРН 1054500005020, юридический адрес: 640006, Курганская область, г. Курган, ул. Куйбышева, 148 А, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**»), в лице директора Бабочкина Максима 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: **Многоквартирный жилой дом по адресу: г. Курган, ул. Климова, 129**, расположенного по адресу: **Курганская область, городской округ город Курган, город Курган, улица Климова, дом № 129** на земельном участке с кадастровым номером **45:25:070506:776 площадью 2 845 кв. м.**, 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 июня 2022 года.  
Срок передачи квартиры Участнику долевого строительства - не позднее 30 сентября 2022 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 «Галисман»

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 40702810532000003437, наименование банка: КУРГАНСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8599 ПАО СБЕРБАНК, Г. КУРГАН, БИК 043735650, кор. счет 30101810100000000650.
- 3.3. Срок условного депонирования Депонируемой суммы - до 31 декабря 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 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.5.5. 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.3.2. 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. 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 законченный строительством Многоквартирного жилого дома 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 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.
- 7.11. Приложение №1, приложение №2 являются неотъемлемой частью настоящего договора.



План (поэтажный) квартиры

**Характеристики квартиры:**

Количество жилых комнат в квартире – \_\_\_

Общая проектная площадь квартиры – **00,00** м<sup>2</sup>

Площадь квартиры без учета площади балкона – **00,00** м<sup>2</sup>

Жилая площадь квартиры – **00,00** м<sup>2</sup>

Площадь балкона – **0,00** м<sup>2</sup>

Застройщик

ООО «Специализированный застройщик «Талисман» \_\_\_\_\_ М.С. Бабочкин  
М.П.

Участник долевого

строительства \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)

Расположение квартиры на плане жилого дома блокированной застройки

**Расположение квартиры на плане жилого дома, расположенного по адресу:  
Курганская область, город Курган, улица Климова, д. №129 на земельном участке с  
кадастровым номером 45:25:070506:776 площадью 2 845 кв. м.**

**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 «Талисман» \_\_\_\_\_ М.С. Бабочкин  
М.П.

Участник долевого строительства \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)