

ДОГОВОР № ПЛ-К_-00
о долевом участии в строительстве жилья

г. Курган

«__» _____ 201_ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Талисман», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице директора Бабочкина Максима Сергеевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и _____, 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**, расположенного по адресу: **Курганская область, город Курган, пос. Лесной, в районе магазина «Лесной», (__ этап строительства)**, на земельном участке с кадастровым номером **45:25:100405:282, площадью 6800,0 кв.м.**, именуемого далее – «**Объект**».
- 1.2. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта, Участнику долевого строительства передается в собственность __ - комнатная квартира № __ в корпусе № __ на отметке **+0,000 и +0,000 м.**, со следующими характеристиками: общая проектная площадь ≈ 00,00 кв.м., (в том числе жилая площадь ≈ 00,00 кв.м.), далее именуемая – «**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 «__» _____ 201_ года.
Срок передачи квартиры Участнику долевого строительства - не позднее «__» _____ 201_ 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 типового этажа 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. 7.2. 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.3.2., п.7.1. и п.7.2. настоящего договора, Участником долевого строительства выдать Участнику долевого строительства справку о полной оплате Стоимости долевого участия. А так же 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.6.3., проектной документации, требованиям технических и градостроительных регламентов, в этом случае Застройщик безвозмездно устраняет недостатки в разумный срок.
 - 2.1.5. Уведомить Участника долевого строительства о страховой организации, осуществляющей страхование гражданской ответственности Застройщика, а так же довести до сведения Участника долевого строительства условия страхования.
- 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, п.3.3. и п. 3.4. 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.8.4 настоящего Договора.
- 2.2.5. Уведомить Страховщика о наступлении страхового случая, т.е. о неисполнении или ненадлежащем исполнении Застройщиком обязательств по передаче жилого помещения по договору о долевом участии в строительстве жилья.
- 2.2.6. В случае досрочного расторжения настоящего Договора по инициативе Участника долевого строительства, либо отказа от исполнения Договора до его государственной регистрации, а также при расторжении договора по инициативе Застройщика в случае нарушения Участником долевого строительства сроков оплаты Стоимости долевого участия, указанных в разделе 3 настоящего Договора, Участник долевого строительства обязан оплатить Застройщику денежные средства, уплаченные Застройщиком в качестве страховой премии по договору страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве в течение 10 (Десяти) дней с момента предъявления требования об уплате. Указанные убытки могут быть удержаны Застройщиком из денежных средств, причитающихся к возврату Участнику долевого строительства.

3. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

- 3.1. Участник долевого строительства вправе поручить третьим лицам, произвести расчеты по настоящему договору, уведомив Застройщика об этом письменно.
- 3.2. Оплата Стоимости долевого участия производится в следующем порядке и в следующие сроки:
 - 3.2.1. _____ (_____) рублей 00 копеек, без НДС, уплачиваются Участником долевого строительства за счет собственных средств в кассу или на расчетный счет ООО «Талисман» в срок не позднее _____ г.
- 3.3. При выполнении Участником долевого строительства графика оплаты, согласно п.3.2. настоящего договора, Стоимость долевого участия изменению не подлежит.
- 3.4. При срыве графика оплаты на срок более 1-го календарного дня, Застройщик имеет право изменить Стоимость долевого участия в одностороннем порядке, в соответствии с п.7.1. настоящего договора.
- 3.5. В случае нарушения Участником долевого строительства сроков оплаты Стоимости долевого участия более чем на 3 месяца от сроков указанных в п.3.2. Застройщик имеет право в одностороннем порядке расторгнуть настоящий договор.

4. СПОСОБЫ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

- 4.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по договору с момента государственной регистрации договора у Участника долевого строительства считаются находящимися в залоге право аренды на земельный участок в соответствии с договором № 624 аренды земельного участка от 29.09.2014 г. и строящийся на этом земельном участке многоквартирный жилой дом.
- 4.2. Исполнение обязательств Застройщика по передаче Квартиры Участнику долевого строительства обеспечено страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче Квартиры Участнику долевого строительства по договору в порядке, установленном ст. 15.2. ФЗ № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».
- 4.3. Участник долевого строительства ознакомлен с условиями и правилами страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче Квартиры согласно п. 1.3. настоящего Договора. Страховщиком является ООО _____, адрес: _____, ИНН _____ КПП _____.

5. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

- 5.1. 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».

- 5.2. 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.

6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

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

7. ПЕРЕРАСЧЁТ СТОИМОСТИ ДОЛЕВОГО УЧАСТИЯ

- 7.1. В случае нарушения сроков оплаты Стоимости долевого участия согласно п.3.2. и п.3.4. настоящего договора на срок более 3-х календарных дней Участник долевого строительства уплачивает неустойку в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на момент неуплаты, за каждый день просрочки.
- 7.2. 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., п.3.4. и п.7.1. настоящего договора, и общей площади Квартиры) на разницу общей площади Квартиры и фактической общей площади Квартиры согласно кадастрового паспорта.
- 7.2.1. При уменьшении площади Квартиры более чем на 1 кв.м., Застройщик возвращает Участнику долевого строительства сумму, указанную в п.7.2. настоящего договора, в течение 30 (тридцати) календарных дней после подписания акта приема-передачи.
- 7.2.2. При увеличении площади Квартиры более чем на 1 кв.м., Участник долевого строительства оплачивает Застройщику сумму, указанную в п.7.2. настоящего договора, в течение 30 (тридцати) календарных дней до подписания акта приема-передачи.

8. ПРАВА И ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 8.1. Стороны имеют право требовать исполнения обязательств по настоящему договору.
- 8.2. Участник долевого строительства не вправе посещать строящийся Объект без представителя со стороны Застройщика, ответственного за безопасное производство работ, и без средств индивидуальной защиты.
- 8.3. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего договора, стороны несут ответственность, согласно действующему законодательству РФ.
- 8.4. 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.
- 8.5. Все споры разрешаются путем переговоров. Не разрешенные споры решаются в судебном порядке.
- 8.6. В случае неприятия 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.
- 8.7. 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.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 9.1. Договор вступает в силу с момента государственной регистрации и действует до полного исполнения сторонами своих обязательств.
- 9.2. Обо всех изменениях в платёжных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны в течение 10 (десяти) календарных дней письменно извещать друг друга.
- 9.3. Уведомления о ходе и завершении строительства могут быть направлены Застройщиком Участнику долевого строительства посредством сообщения на электронную почту или смс – сообщения.

- 9.4. Указанная в п.1.2. Квартира, до настоящего времени никому не продана, не заложена, в споре и под запретом (арестом) не состоит.
- 9.5. Договор составлен в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу. Один экземпляр остается у Застройщика.
- 9.6. Техническая инвентаризация Объекта, паспортизация Квартиры и регистрация права собственности на Квартиру осуществляется за счет средств Участника долевого строительства.
- 9.7. Застройщик обязуется сохранить строгую конфиденциальность по вопросу финансовой, коммерческой и иной информации, касающейся Участника долевого строительства.
- 9.8. Приложение № 1 является неотъемлемой частью настоящего договора.

10. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ

«ЗАСТРОЙЩИК»

ООО «Талисман»
640022, г. Курган, ул. Куйбышева, 148а,
тел. 249-500, 249-333
ИНН 4501112930 / КПП 450101001
ОГРН 1054500005020
р/с 40702810900261003515 в Ф-Л БАНКА ГПБ (АО)
«УРАЛЬСКИЙ» г. ЕКАТЕРИНБУРГ
БИК 046577411, кор/с 30101810365770000411

Подпись _____ М.С. Бабочкин
М.П.

«УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА»

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

Подпись _____

Характеристики квартиры:

__ корпус, этаж - __, квартира - № __ ,

Назначение объекта долевого строительства: жилое помещение

Количество жилых комнат в квартире - __

Общая площадь квартиры (с учетом 100 % площади _____) - 00,00 м²

Общая площадь квартиры без учета площади _____ - 00,00 м²

Жилая площадь квартиры (площадь комнат) - 00,00 м²

Площадь кухни-ниши - 00,00 м²

Площадь санузла - 00,00 м²

Площадь прихожей - 00,00 м²

Площадь холла - 00,00 м²

Площадь _____ 100% ≈ 0,00 м²

Застройщик

ООО «Талисман» _____ М.С. Бабочкин

Участник долевого строительства _____ (_____)

Расположение квартиры № _ на _ этаже многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: **Курганская область, город Курган, пос. Лесной, в районе магазина «Лесной»,** (_ этап строительства), на земельном участке с кадастровым номером **45:25:100405:282,** площадью **6800,0 кв.м.**

Основные характеристики многоквартирного жилого дома:

Вид: кирпичный

Назначение: многоквартирный жилой дом

Этажность: 4;

Количество подъездов: _;

Общая площадь многоквартирного дома: _____ кв.м.;

Фундамент: ленточный (фундаментные плиты и блоки, по верху монолитный пояс);

Наружные стены: из керамического кирпича пустотелого с облицовкой лицевым керамическим кирпичом;

Внутренние стены: из керамического кирпича пустотелого;

Перегородки межквартирные - керамический кирпич;

Перегородки внутриквартирные - гипсовые пазогребневые толщиной 80 мм;

Полэтажные перекрытия: железобетонные многпустотные плиты;

Кровля: скатная, с наружным организованным водостоком, покрытие гибкая черепица;

Класс энергоэффективности: класс А;

Сейсмостойкость: нет.

Застройщик

ООО «Талисман» _____ М.С. Бабочкин

М.П.

Участник долевого строительства _____ (_____)