

ДОГОВОР ДОЛЕВОГО УЧАСТИЯ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ № ____

г. Пермь

«__» _____ 20__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «КМ-Инвест», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице генерального директора Миронова Вадима Игоревича действующего на основании устава, с одной стороны, и

Гражданин(нка) РФ _____ паспорт _____ выдан _____ года _____, код подразделения ____-____, проживающий по адресу: _____, именуемый в дальнейшем «Дольщик», действующий как физическое/юридическое лицо с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор долевого участия в строительстве (далее по тексту – «Договор») о следующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) недвижимое имущество (далее по тексту – «Объект недвижимости») и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости передать Дольщику находящийся в Объекте недвижимости объект долевого строительства, указанный в п.1.2. настоящего договора (далее по тексту – «Объект долевого строительства»), а Дольщик обязуется уплатить Застройщику обусловленную договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости.

Основные характеристики Объекта недвижимости:

Вид дома	Индивидуальный каркасно-монолитный
Назначение	Жилое и нежилое
Этажность дома	25 (в т.ч. 1 подземный)
Общая площадь дома	18 298,42
Материал наружных стен	Газобетонные блоки со слоем утеплителя (каменная вата) с облицовкой (штукатурка и керамогранит)
Материал поэтажных перекрытий	Монолитный железобетон
Класс энергоэффективности	A (наивысший)
Класс сейсмостойкости	7 баллов

1.2. Индивидуальные характеристики Объекта долевого строительства:

№ квартиры (условный)	Этаж	Кол-во комнат	Общая Расчетная (проектная) площадь, кв. м	В том числе жилая площадь, кв. м	Примечания

1.3. Объектом недвижимости является 25-ти этажный, 156-ти квартирный жилой дом, расположенный по строительному адресу: г. Пермь, Мотовилихинский район, ул. Ленская, 30, общей площадью квартир (жилых помещений) – 11 000,88 кв.м., общей площадью нежилых помещений – 1 857 кв.м (в т.ч. 507,83 кв.м – подземный этаж).

Указанный в данном договоре адрес является строительным адресом Объекта недвижимости, которому после ввода в эксплуатацию будет присвоен почтовый адрес.

1.4. Месторасположение Объекта долевого строительства в Объекте недвижимости и план Объекта долевого строительства указываются в «Плане объекта долевого

строительства» (Приложение № 1 к настоящему договору), который является неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.5. Застройщик гарантирует, что обладает правом собственности в отношении земельного участка, предоставляемого Застройщиком для строительства Объекта недвижимости, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права собственности 59-БД 684296 от 05.03.2015 года. Данный земельный участок, общей площадью 1924 кв. м., с кадастровым номером 59:01:3219013:28, расположенный по адресу: г. Пермь, Мотовилихинский район, ул. Ленская 30, находится в залоге у АО «БАНК ДОМ.РФ» на основании Договора об Ипотеке №126/341-21 от 22 июня 2021 года.

Копия свидетельства о государственной регистрации права собственности является (Приложением № 2) к настоящему договору.

1.6. Застройщик гарантирует, что действует на основании Разрешения на осуществление строительства Объекта недвижимости №59-RU90303000-11-2015/4 от «15» июня 2020 года.

Копия вышеуказанного Разрешения на осуществление строительства является (Приложением № 3) к настоящему договору.

1.7. Проектная декларация включает в себя информацию о Застройщике и информацию о проекте строительства. Проектная декларация является официальным документом, удостоверяющим факты, влекущие за собой юридические последствия для Застройщика.

Проектная декларация размещена Застройщиком в Единой информационной системе жилищного строительства в сети «Интернет» на сайте: www.наш.дом.рф.

1.8. Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации.

2. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК

2.1. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет со дня передачи Объекта долевого строительства Дольщику.

2.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Дольщику Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года со дня подписания первого передаточного акта.

2.3. Дольщик вправе предъявить иск в суд или предъявить Застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в срок, согласованный Застройщиком с Дольщиком. В случае отказа Застройщика удовлетворить указанные требования во внесудебном порядке полностью или частично либо в случае неудовлетворения полностью или частично указанных требований в указанный срок Дольщик имеет право предъявить иск в суд.

2.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Дольщиком или привлеченными им третьими лицами, а также, если недостатки (дефекты) Объекта

долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Застройщик обязуется:

3.1.1. Построить Объект недвижимости в соответствии с проектно-сметной документацией и передать Дольщику Объект долевого строительства.

Объект долевого строительства передается Дольщику для подготовки к проживанию в состоянии готовности в соответствии с проектной документацией.

Проектной документацией на строительство Объекта недвижимости предусмотрены: строительство наружных инженерных коммуникаций, с собственной котельной на крыше, окна/оконные блоки остекления со стеклопакетами, система утепления здания, остекление лоджий одинарного остекления со стеклопакетами, установка входных дверей (дом, встроенные помещения, квартиры), монтаж и диспетчеризация лифтов с огнестойкими дверями, устройство внутренних водостоков, устройство чистовых полов на лестничных и лифтовых площадках, этажных коридорах, чистовая отделка мест общего пользования, благоустройство двора жилого дома и придомовой территории, установка металлической входной двери в квартиру, защита каждого этажа металлической дверью, автоматизированная система учета энергоносителей, монтаж системы отопления с установкой квартирного теплосчетчика, подводка силовой электрической сети до ввода в квартиру с установкой электросчетчика, ввод слаботочных сетей, выполнение стояков системы горячего и холодного водоснабжения до узла учета с его установкой, внутриквартирная разводка, выполнение стояков системы канализации, выполнение внутриквартирной разводки автоматической пожарной сигнализации с установкой тепловых, автономных дымовых извещателей и пожарными кранами со шлангом и распылителем. Возведение внутренних перегородок, штукатурка стен и затирка потолков, стандартная цементная стяжка по монолитному перекрытию.

Иные внутриквартирные работы выполняются по заявлению Дольщика и в стоимость настоящего Договора не входят.

Перечень работ, предусмотренный настоящим пунктом Договора, не является окончательным, возможно проведение иных работ, необходимых для успешного завершения строительства.

3.1.2. После ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию передать полученное разрешение на ввод Объекта недвижимости в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

3.1.3. Сообщать Дольщику по его требованию о ходе выполнения работ по строительству Объекта недвижимости.

3.1.4. При изменениях в платежных и почтовых реквизитах в течение 3 (трех) рабочих дней оповестить об этом Дольщика.

3.2. Дольщик обязуется:

3.2.1. При изменениях в платежных и почтовых реквизитах в течение 3 (трех) рабочих дней оповестить об этом Застройщика.

3.2.2. Производить выплаты стоимости Объекта долевого строительства в размере и порядке, установленных в разделе 5 настоящего договора.

3.2.3. Принять от Застройщика по Акту приема-передачи Объект долевого строительства, после чего нести риск случайной гибели или повреждения Объекта долевого строительства и общедомового имущества, а также ответственность за вред, причиненный третьим лицам и их имуществу.

3.2.4. Совершить все необходимые действия для регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

3.2.5. Предоставить Застройщику: действительный паспорт, нотариально заверенное согласие супруга (супруги) на заключение настоящего договора или нотариально заверенное заявление об отсутствии зарегистрированного брака.

3.2.6. В случае передачи Объекта долевого строительства в пользование (в соответствии с разделом 4 настоящего договора) до регистрации права собственности на него нести бремя содержания Объекта долевого строительства, в частности, вносить плату за Объект долевого строительства и коммунальные услуги, поддерживать его в надлежащем состоянии, соблюдать права и законные интересы соседей, соблюдать правила пользования жилыми помещениями и общим имуществом собственников.

3.2.7. До оформления права собственности на Объект долевого строительства, Дольщик не производить в Объекте долевого строительства и в самом Объекте недвижимости работы, связанные с отступлением от проекта (в том числе, перепланировку, возведение внутриквартирных перегородок, разводку инженерных коммуникаций, электрики, установку дополнительных секций батарей, устройство теплых полов и вынос отопления на лоджию, устройство труб и батарей отопления, пробивка проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях, установку снаружи здания любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада здания и т.д.) без согласования с Застройщиком, проектной организацией, эксплуатирующей организацией и уполномоченными государственными (муниципальными) органами, а после оформления права собственности на Объект долевого строительства производить указанные действия в установленном порядке с согласованием с проектной организацией, эксплуатирующей организацией и уполномоченными государственными (муниципальными) органами.

3.2.8. В случае аварий внутренних, тепло, электро, и других сетей по своей вине (в том числе, при нанесении ущерба объектам недвижимости других Дольщиков) незамедлительно принимать все необходимые меры к устранению ущерба и последствий за свой счет.

3.3. Застройщик вправе:

3.3.1. Внести в Объект недвижимости и/или в Объект долевого строительства незначительные архитектурные, структурные изменения, а также заменить строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы и оборудование, при условии, что по завершении строительства Объекта недвижимости в целом и Объекта долевого строительства в частности, они будут отвечать требованиям проектной документации.

3.3.2. Вести обработку персональных данных Дольщика, представленных при заключении и исполнении настоящего договора, а также использовать эти данные и предоставлять их третьим лицам.

3.4. Дольщик вправе:

3.4.1. При условии полного внесения денежных средств по настоящему договору, уступить свои права по договору третьим лицам. При условии не внесения в полном объеме денежных средств по настоящему договору, уступка Дольщиком права требования возможна только с предварительного письменного согласия Застройщика и одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства.

4. ПОРЯДОК ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

4.1. Срок передачи имущества по ДДУ: в течение 5 (пяти) месяцев с момента окончания срока завершения строительства Объекта, но не ранее получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости.

4.2. Застройщик обязуется завершить строительство Объекта в срок до «31» марта 2023 г. В случае если строительство Объекта недвижимости не может быть завершено в предусмотренный настоящим договором срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Дольщику уведомление с соответствующей информацией и предложением об изменении настоящего договора. В случае, если Объект недвижимости будет введен в эксплуатацию ранее предусмотренного настоящим договором срока Застройщик вправе передать Объект долевого строительства Дольщику досрочно. В этих случаях сроки начала и окончания передачи сдвигаются соответственно.

4.3. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Дольщиком осуществляются по подписываемым сторонами передаточному акту или иному документу о передаче Объекта долевого строительства. В передаточном акте или ином документе о передаче Объекта долевого строительства указываются дата передачи, основные характеристики жилого помещения, являющегося Объектом долевого строительства, а также иная информация по усмотрению сторон. К передаточному акту или иному документу о передаче Объекта долевого строительства прилагается инструкция по эксплуатации Объекта долевого строительства, которая является неотъемлемой частью передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

Застройщик обязуется письменно сообщить Дольщику о завершении строительства Объекта недвижимости и готовности Объекта долевого строительства к передаче не менее чем за месяц до наступления, установленного настоящим Договором срока передачи Объекта долевого строительства, а также предупредить Дольщика о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Дольщика, предусмотренных ч. 6 ст. 8 Федерального закона 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».

4.4. Застройщик обязан передать Дольщику Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

4.5. В случае, если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) указанных в п. 4.4 настоящего договора обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, Дольщик имеет право на безвозмездное устранение Застройщиком недостатков в разумный срок.

Не допускается без согласования с Застройщиком устранение недостатков силами Дольщика или привлеченными им лицами, в том числе с возложением расходов на Застройщика. Нарушение настоящего правила влечет для Дольщика утрату права на устранение недостатков за счет Застройщика.

5. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОК И ПОРЯДОК УПЛАТЫ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ

5.1. Цена настоящего договора определяется Сторонами как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства (75% от Цены договора) и денежных средств на оплату услуг Застройщика (25% от Цены договора) и равна сумме Долевого взноса Дольщика.

5.2. Стороны согласились с тем, что разница между суммой денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и себестоимостью Объекта долевого строительства остается в распоряжении Застройщика и засчитывается Сторонами в качестве оплаты услуг Застройщика.

5.3. Долевой взнос Дольщика (Цена Договора) определяется Сторонами в размере _____ (_____) рублей 00 копеек (НДС не облагается), исходя из произведения Расчетной площади Объекта долевого строительства на стоимость 1 (одного) квадратного метра такой площади.

Стоимость 1 (одного) квадратного метра Расчетной площади составляет _____ (_____) рублей 00 копеек.

5.4. Внесение Дольщиком Долевого взноса в счет цены настоящего договора по пунктам 5.1, 5.3 настоящего договора производится _____.

5.5. Дольщик осуществляет платежи по Договору путем внесения денежных средств на специальный счет эскроу, открываемый в уполномоченном банке (Эскроу-агенте) на основании договора счета эскроу, заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты Цены договора, в целях их перечисления Застройщику (Бенефициару), на следующих условиях:

5.5.1. Эскроу-агент: АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «БАНК ДОМ.РФ»; сокращенное фирменное наименование: АО «БАНК ДОМ.РФ», ИНН 7725038124, ОГРН 1037739527077, адрес места нахождения: 125009 г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 10; адрес электронной почты: escrow@domrf.ru, тел.: 8-800-775-8686 (далее также - «Эскроу-агент»).

Депонент: _____ (Дольщик).

Бенефициар: ООО «КМ-Инвест» (Застройщик).

Депонируемая сумма: согласно п. 5.3 настоящего Договора.

Срок перечисления Депонентом депонируемой суммы определен Сторонами в п.5.4. Договора.

Срок условного депонирования денежных средств: по «30» июня 2023 г. включительно, но не более шести месяцев после срока ввода в эксплуатацию Объекта.

Реквизиты Депонента для перечисления денежных средств Эскроу-агентом со специального счета эскроу: счет №407028109012700017773 в Филиале «Нижегородский» АО «Банк ДОМ.РФ», к/с №30101810300000000821, БИК 042202821.

Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему Договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: ***«Оплата по Дог. № ____ участия в долевом стр-ве от _____ г. за квартиру(машино-место) усл. ном. НДС не облагается».***

Дольщик не имеет права осуществлять любые платежи по Договору до даты государственной регистрации настоящего Договора. В случае оплаты Дольщиком Цены договора или части Цены договора до даты государственной регистрации настоящего Договора, Дольщик возмещает Застройщику (должностному лицу Застройщика) расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Дольщика, предусмотренного Законом о Долевом Участии на основании письменного требования Застройщика в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения указанного требования.

С целью подтверждения регистрации настоящего Договора, а также подтверждения возможности осуществления платежа в счет оплаты Цены договора на счет эскроу Застройщик вправе направить Эскроу-агенту на адрес электронной почты: escrow@domrf.ru сканированную копию настоящего Договора в электронном виде с отметкой Органа регистрации прав о государственной регистрации Договора.

В случае отказа Эскроу-агента от заключения договора счета эскроу с Дольщиком, расторжения Эскроу-агентом договора счета эскроу с Дольщиком, по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года N 115-ФЗ "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма". Застройщик может в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном частями 3 и 4 статьи 9

Закона о Долевом Участии.

5.6. Сроки уплаты Цены договора определены в п. 5.4. настоящего Договора.

Дольщик имеет право досрочно внести денежные средства на специальный счет эскроу по заключенному Договору после государственной регистрации Договора.

5.7. Обязанность Дольщика по уплате Цены договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на специальный счет эскроу.

5.8. Показатель Расчетной площади Объекта долевого строительства устанавливается Сторонами в целях исчисления суммы Долевого вноса, вносимого Дольщиком в счет цены договора. Расчетная площадь Объекта долевого строительства до проведения обмеров органами технической инвентаризации определяется на основании проектной документации в стадии Р (согласно СНиП 2.08.01-89 «Жилые здания» Госстроя России). Уточнение Расчетной площади Объекта долевого строительства производится Сторонами после проведения обмеров органами технической инвентаризации.

5.9. В случае если фактическая площадь Объекта долевого строительства по результатам обмеров органами технической инвентаризации после окончания строительства Объекта недвижимости будет отличаться в сторону уменьшения либо в сторону увеличения от Расчетной площади Объекта долевого строительства, указанной в п.1.2 настоящего договора, более чем на 2 (два) квадратных метра, Цена настоящего договора подлежит изменению на сумму, эквивалентную изменившемуся размеру площади Объекта долевого строительства (за вычетом двух квадратных метров), о чем Стороны подписывают дополнительное соглашение к настоящему договору в виде акта выверки взаиморасчетов и производят соответствующие дополнительные расчеты.

Изменение фактической площади Объекта долевого строительства по результатам обмеров органами технической инвентаризации после окончания строительства Объекта недвижимости в сторону уменьшения либо в сторону увеличения от Расчетной площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 1.2 настоящего договора, менее чем на 2 (два) квадратных метра не влечет за собой изменение Цены настоящего договора.

5.10. Дополнительные расчеты, предусмотренные в п. 5.6 настоящего договора, производятся исходя из стоимости одного квадратного метра Расчетной площади, определённой в п. 5.3. настоящего договора.

5.11. Застройщик обязан в течение 45 (сорока пяти) календарных дней с момента установления несоответствия фактической Расчетной площади, площади, предусмотренной в п.1.2. настоящего договора, уведомить об этом Дольщика и предложить последнему заключить дополнительное соглашение в виде акта выверки взаиморасчетов.

5.12. Дополнительное соглашение в виде акта выверки взаиморасчетов должно быть подписано Дольщиком в течение 7 (семи) календарных дней с момента получения уведомления от Застройщика.

5.13. Стороны обязуются осуществить необходимую доплату или возврат денежных средств в течение 120 (сто двадцати) календарных дней с момента заключения Сторонами дополнительного соглашения в виде акта выверки взаиморасчетов.

5.14. Все расходы, возникающие при оформлении документации технической инвентаризации и государственной регистрации Объекта долевого строительства в собственность, оплачиваются Дольщиком самостоятельно и в цену настоящего Договора не включены.

6. ИНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

6.1. В момент подписания настоящего договора Дольщик подтверждает, что он ознакомлен с проектной документацией на Объект недвижимости, а также ему разъяснены Застройщиком актуальные положения действующего законодательства, регулирующие правоотношения между Застройщиком и Дольщиком.

6.2. В момент подписания настоящего договора Дольщик подтверждает, что им предоставлено Застройщику право на обработку персональных данных Дольщика, представленных при заключении и исполнении настоящего договора, а также использование этих данных и предоставление их третьим лицам.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН И ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

7.1. Стороны несут ответственность за неисполнение либо ненадлежащее исполнение принятых на себя по договору обязательств в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и условиями настоящего договора.

7.2. В случае нарушения установленного договором сроков внесения Долевого взноса участник долевого строительства уплачивает застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

7.3. Дольщик подтверждает, что он не лишен дееспособности, не состоит под опекой и попечительством, а также заявляет об отсутствии обстоятельств, вынуждающих его совершить данную сделку на крайне невыгодных для себя условиях.

7.4. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки.

7.5. Все споры, возникшие между Сторонами настоящего договора, подлежат разрешению в суде в порядке, установленном действующим законодательством.

8. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

ООО «КМ-Инвест»

Адрес: 123112, г. Москва, Пресненская наб.,

д.8, стр.1, пом. 245М, оф. 7.

ИНН/КПП: 7743887040/770301001,

ОГРН: 1137746374061.

р/с 40702810901270001773 в филиале

«Нижегородский» АО «Банк ДОМ.РФ»,

БИК 042202821, к/сч 30101810300000000821.

Тел/факс: + 7 342 258 38 83.

Дольщик:

Генеральный

директор _____/В.И. Миронов/

_____/_____/