



ДОГОВОР № КВ-____
участия в долевом строительстве многоквартирного дома

Республика Коми, г. Сыктывкар _____

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик» «ГорКомСтрой», именуемое в дальнейшем "**Застройщик**", в лице директора Кузнецова Юрия Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

_____, именуем_____ в дальнейшем "**Участник долевого строительства**", с другой стороны, вместе именуемые "**Стороны**", заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. По настоящему договору участия в долевом строительстве (далее по тексту - договор) одна сторона (Застройщик) обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого объекта передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, а другая сторона (Участник долевого строительства) обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

2. Объектом долевого строительства (далее по тексту – Квартира), подлежащим передаче Участнику долевого строительства в соответствии с проектной документацией Застройщиком после получения им разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, является квартира (жилое помещение) со следующими характеристиками:

- **условный номер** – ___;

- общая площадь с учетом балкона - ___ кв.м.;

- общая площадь без учета балкона – ___ кв.м.;

- общая площадь ___-х комнат – ___ кв.м.;

- площадь кухни-ниши – ___ кв.м.;

- площадь коридора – ___ кв.м.;

- площадь санузла – ___ кв.м.

- площадь балкона – ___ кв.м.

В приложении к настоящему договору общая площадь указана с учетом площади балкона с применением коэффициента 0,3 (лоджии с применением коэффициента 0,5).

Изменение общей площади может быть в размере не более пяти процентов от указанной в настоящем договоре площади.

Планировочные решения Квартиры оформляются Приложением № 1 к настоящему договору, подлежащим государственной регистрации. Участник долевого строительства не вправе без согласования с Застройщиком осуществлять перепланировку до момента передачи Квартиры по Акту. Участник долевого строительства после подписания передаточного акта самостоятельно и за свой счет устанавливает межкомнатные перегородки в соответствии с планировочным решением, указанным в Приложении №1 к настоящему договору.

3. Квартира располагается **на ___ этаже в осях _____, _____ подъезда** в многоквартирном 10-этажном жилом доме (общая площадь многоквартирного дома – 6924,3 кв.м., материал наружных стен и каркаса объекта: бескаркасные со стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.), материал перекрытий: сборные железобетонные многопустотные плиты, класс энергоэффективности – А++, сейсмостойкость не устанавливается, т.к. уровень сейсмичности в г. Сыктывкаре Республики Коми составляет 5 баллов) по адресу: Республика Коми, г. Сыктывкар, ул. Морозова, д. 207/1, на земельном участке с кадастровым номером **11:05:0105024:1832**. Наименование объекта в соответствии с проектной декларацией: «Многokвартирные жилые дома 5-12 надземных этажей в г. Сыктывкаре (район жилого дома №203 по ул. Морозова). Дом №2».

4. Квартира, подлежащая передаче Участнику долевого строительства, включает в себя: устройство несущих стен Квартиры; устройство межквартирных перегородок; установка входной металлической штампованной двери с замком; устройство системы отопления с установкой приборов учета тепла (без установки полотенцесушителя); устройство системы водоснабжения и канализации без внутриквартирной разводки и сантехнического оборудования с установкой запорной арматуры, обеспечивающей возможность их подключения, с установкой счетчиков на холодное и горячее водоснабжение; устройство системы электроснабжения до поэтажного щита с вводом кабеля в квартиру без установки щитка в квартире; устройство кирпичных перегородок в ванных комнатах и санузлах; устройство слаботочных сетей (радио, связь, телевидение) до поэтажного щитка; установка оконных блоков с двухкамерными стеклопакетами (без выполнения откосов); остекленное ограждение лоджий (остекление - «в одну нитку»); полная отделка мест общего пользования в соответствии с проектной документацией.

Квартира передается Участнику долевого строительства без выполнения следующих видов работ: без чистовой и черновой отделки; без внутриквартирных дверей и встроенной мебели; без межкомнатных перегородок; без настилки всех видов полов; без приобретения и установки сантехнического оборудования; без установки электрических плит; без установки осветительных приборов, электрических приборов, внутренней электропроводки, без заделки рустов швов потолочных плит.

5. Застройщик обязан передать Квартиру Участнику долевого строительства в срок не позднее **31 декабря 2022 года**, Застройщик имеет право передать Квартиру Участнику долевого строительства ранее указанного срока.



5.1 В случае ввода дома в эксплуатацию в период с октября по апрель Застройщик вправе перенести сроки выполнения работ по благоустройству территории, а именно: устройство верхнего покрытия дорог и тротуаров, хозяйственных, игровых и спортивных площадок, установка малых архитектурных форм и озеленение, на ближайший благоприятный погодный период.

6. После передачи квартиры Участнику долевого строительства в соответствии с договором и действующим законодательством Участник долевого строительства несет все расходы по содержанию Квартиры и оформлению Квартиры в собственность.

7. Цена настоящего договора соответствует денежной сумме в размере _____ (_____) рублей 00 коп. (НДС не облагается). Указанная стоимость Квартиры является фиксированной и изменению не подлежит.

8. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в течение 5 (пяти) календарных дней с момента государственной регистрации настоящего договора в счет уплаты цены настоящего договора на специальный счет эскроу, открываемый в АО «Райффайзенбанк» (далее - Эскроу-агент), для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (далее - Депонент) в целях их перечисления Застройщику при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004г. №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 Застройщиком, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент	Акционерное общество «Райффайзенбанк» (Генеральная лицензия на осуществление банковских операций № 3292), расположенное по адресу: Российская Федерация, 129090, г. Москва, ул. Троицкая, д. 17, строение 1, тел. +7(495) 721-9900, Телекс 914617 raiff ru, Факс +7(495) 721- 9901, кор.счет № 30101810200000000700 в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу, БИК 044525700 ИНН 7744000302, ОГРН 1027739326449 адрес электронной почты Банка - Accreditive@raiffeisen.ru.
Депонент	
Застройщик	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик» «ГорКомСтрой» Адрес: 167000, РК, г. Сыктывкар, ул. Ветеранов, д.15, ИНН 1101168940 КПП 110101001 ОГРН 1201100003081, р/с 40702810403000064609 в ф-ле «Северная столица» АО Райффайзенбанк к/с 30101810100000000723 БИК 044030723
Депонируемая сумма	_____ (_____) рублей 00 коп.
Срок перечисления Депонентом суммы депонирования	В течение пяти дней с момента регистрации настоящего договора
Срок условного депонирования денежных средств	до 31 декабря 2022 года, но не более шести месяцев после срока ввода в эксплуатацию Объекта долевого строительства.
Эскроу счет депонента	№ Ф-Л "СЕВЕРНАЯ СТОЛИЦА" АО "РАЙФФАЙЗЕНБАНК" г. Санкт-Петербург БИК 044030723 к/с 30101810100000000723.

8.1. Застройщик уполномочивает (указывается ФИО Участника долевого строительства) подавать в АО «Райффайзенбанк» и подписывать от имени Застройщика документы, необходимые для заключения Договора счета эскроу в АО «Райффайзенбанк».

9. В случае нарушения Участником долевого строительства сроков оплаты, указанных в п.8 настоящего договора, Участник долевого строительства по требованию Застройщика выплачивает неустойку в виде пени в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

10. Гарантийный срок Квартиры, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, составляет пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Квартиры, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, Участнику долевого строительства.

11. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

12. Участник долевого строительства 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



участником долевого строительства. 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 участник долевого строительства имеет право предъявить иск в суд.

В случае, если объект долевого строительства построен (создан) застройщиком с отступлениями от условий договора, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, участник долевого строительства, вправе предъявить требования к застройщику, перечисленные в п.2 ст.7 Федерального закона №214-ФЗ от 30.12.2004.

В случае существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства или неустранения выявленных недостатков в установленный участником долевого строительства разумный срок участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора и потребовать от застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов в соответствии с частью 2 статьи 9 Федерального закона №214-ФЗ от 30.12.2004.

13. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Квартиры, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

14. Условием привлечения денежных средств Участника долевого строительства является размещение денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 Федерального закона №214-ФЗ от 30.12.2004.

15. Уступка участником долевого строительства прав требований по договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства. Уступка участником долевого строительства прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами передаточного акта объекта долевого строительства. После государственной регистрации Договора уступки, один экземпляр Договора подлежит передаче Застройщику.

15.1. Любые изменения по Договору участия в долевом строительстве осуществляются Дополнительным соглашением, подлежащим государственной регистрации.

15.2. Условия расторжения договора участия в долевом строительстве предусмотрены ст.9 Федеральным законом №214-ФЗ от 30.12.2004.

16. Участник долевого строительства, заключая настоящий договор, даёт согласие Застройщику на изменение характеристик земельного участка, указанного в настоящем пункте Договора, и/или образование из указанного земельного участка другого земельного участка или нескольких земельных участков, а также на использование земельного участка в период строительства в любых целях, не запрещённых действующим законодательством. Застройщик самостоятельно, от своего имени и за свой счет выполняет такие действия, вносит сведения о них в Единый Государственный Реестр Недвижимости.

17. Подпись Участника долевого строительства в настоящем договоре/либо лица, действующего от его имени, подтверждает согласие Участника долевого строительства на обработку Застройщиком с местом нахождения: Российская Федерация, Республика Коми, г. Сыктывкар, ул. Ветеранов, д.15, персональных данных Участника или лица, подписавшего настоящий Договор от имени Участника, а именно: фамилия, имя, отчество, дата и место рождения, пол, место работы и должность, почтовый адрес; номера рабочего и мобильного телефонов, адреса электронной почты, паспортные данные, а также иные персональные данные, полученные Застройщиком в целях сбора, записи, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновление, изменение), извлечения, использования, передачи, обезличивания, блокирования, удаления, уничтожения персональных данных.

Согласие на обработку персональных данных для Застройщика действует до передачи объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по акту приема – передачи, а в части персональных данных, содержащихся в документах и на иных носителях информации, срок хранения которых по действующему законодательству будет превышать указанный срок, согласие на обработку персональных данных действует в течение сроков хранения таких документов и иных носителей информации, установленных действующим законодательством.

Настоящее согласие может быть отозвано посредством направления соответствующего письменного заявления в адрес Застройщика.

В этом случае Застройщик прекращает обработку персональных данных, а персональные данные подлежат уничтожению или обезличиванию, если отсутствуют иные правовые основания для обработки, установленные законодательством РФ или документами Застройщика, регламентирующими вопросы обработки персональных данных.

Участник долевого строительства настоящим подтверждает, что лица, совершающие действия от имени Участника долевого строительства, связанные с заключением, изменением, исполнением и прекращением Договора, уведомлены об осуществлении обработки их персональных данных Застройщиком.

18. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

19. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.



20. Настоящий договор составлен в 3-х экземплярах, один для Застройщика, один – Участнику долевого строительства, один для государственной регистрации в регистрирующий орган. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

21. Подпись Участника долевого строительства в настоящем договоре означает, что он ознакомлен с проектной документацией, проектной декларацией на многоквартирный жилой дом в полном объеме.

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик» «ГорКомСтрой»

Адрес: 167000, РК, г. Сыктывкар, ул. Ветеранов, д.15, тел. 8(8212)400008, e-mail: office@gks.company

ИНН 1101168940 КПП 110101001 ОГРН 1201100003081

р/с 40702810403000064609 в ф-ле «Северная столица» АО Райффайзенбанк

к/с 30101810100000000723 БИК 044030723

Директор

Ю.В. Кузнецов

Участник долевого строительства

ФИО

Документ удостоверяющий личность (серия, номер документа, код подразделения, кем и когда выдан)

Дата рождения

Адрес регистрации

Участник долевого строительства:

_____ / _____