

**ДОГОВОР № П/1-  
участия в долевом строительстве**

г. Новосибирск

"\_\_\_" \_\_\_ 20\_\_ г.

**ООО СЗ «КМС» (Общество с ограниченной ответственностью специализированный застройщик «Краснообск.Монтажспецстрой»)**, в лице генерального директора Плахотникова Виктора Петровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем Застройщик с одной стороны и \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем Участник долевого строительства, с другой стороны, в соответствии с действующим федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» от 30.12.2004 N 214-ФЗ (далее ФЗ № 214) заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Многоквартирный многоэтажный дом с объектами обслуживания жилой застройки во встроенно-пристроенных помещениях и подземной автостоянкой (далее **Жилой дом**), **Корпус № 1 со встроенными помещениями общественного назначения, часть подземной автостоянки в осях Д/1-Р/1- I этап строительства многоквартирного многоэтажного дома с объектами обслуживания жилой застройки во встроенно-пристроенных помещениях и подземной автостоянкой**, расположенный по адресу: **Новосибирская область, город Новосибирск, Центральный район** (адрес ориентира г. Новосибирск, ул. Писарева 42, ЖК «На Писарева»), количество этажей – 23, общая площадь- 19925,97 кв.м., на земельном участке с кадастровым номером: **54:35:101030:1245**, и после получения разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию передать Объект долевого строительства, указанный в п. 1.2. настоящего договора, Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную цену договора и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома.

1.2. Объектом долевого строительства по настоящему договору является **комнатная квартира № \_\_\_\_\_**, имеющая общую площадь \_\_\_\_\_ кв.м., жилая комната \_\_\_\_\_ кв.м., кухня \_\_\_\_\_ кв.м., санузел \_\_\_\_\_ кв.м., коридор \_\_\_\_\_ кв.м., с лоджией площадью \_\_\_\_\_ кв.м., расположенная на \_\_\_\_\_ этаже жилого дома, указанного в п.1.1. настоящего договора, а также общее имущество, указанное в п.3.10. настоящего договора. Цена договора определена как произведение цены единицы общей площади жилого помещения (нежилого помещения), являющихся объектом долевого строительства, и соответствующей общей приведенной площади объекта долевого строительства. **Общая приведенная площадь** Объекта долевого строительства состоит из суммы общей площади квартиры и площади лоджии (балкона) с понижающим **коэффициентом** 0,5 (0,3) и составляет \_\_\_\_\_ кв.м.

1.3. Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства после замера, произведенного органами технической инвентаризации, может отличаться в ту или иную сторону от проектной в пределах 5 % от общей приведенной площади Объекта долевого участия, что не повлечет изменения цены договора, определенной в пункте 2.1 настоящего Договора и не является отступлением от условий договора, приведшим к ухудшению качества. При отклонении общей приведенной площади Объекта долевого участия более, чем на 5 %, стороны заключают дополнительное соглашение об изменении цены договора в соответствии с фактической общей приведенной площадью Объекта долевого участия.

1.4. Застройщик располагает всеми необходимыми юридически действительными правами и полномочиями, разрешениями и документами, а именно:

-разрешение на строительство № 54-Ru54303000-77-2022 от 20.05.2022 года.

-оформленным в соответствии с действующим законодательством РФ правом собственности на земельный участок, что подтверждается записью регистрации права 54:35:101030:1245-54/163/2021-1 от 30.03.2021 г.

- и иными документами, которые могут быть представлены для ознакомления Участнику долевого строительства.

1.5. Застройщик опубликовал проектную декларацию в соответствии с законодательством РФ в сети Интернет в единой информационной системе жилищного строительства НАШ.ДОМ.РФ и на сайте [www.kmsstroi.ru](http://www.kmsstroi.ru).

- 1.6. Срок ввода дома в эксплуатацию Застройщиком - IV кв.2024 г. Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства установлен в течение трех месяцев с момента получения разрешения о вводе жилого дома в эксплуатацию.
- 1.7. Застройщик имеет право на досрочное получение разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома, указанного в п. 1.1 Договора, и связанную с этим досрочную передачу Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, указанного в п. 1.2 настоящего Договора.
- 1.8. Материал наружных стен многоквартирного дома, указанного в п.1.1. настоящего договора, состоит из керамического кирпича толщиной 250 мм на цементно-песчаном растворе с эффективным утеплением. Поэтажные перекрытия – монолитные железобетонные безбалочные, толщиной 200 мм. Энергетическая эффективность класса «В». Сейсмостойкость – 6 баллов.
- Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что могут быть внесены изменения в проектную документацию в части этажности, общей площади квартир и мест общего пользования, подсобных помещений, нежилых помещений, иных характеристики, а также благоустройства прилегающей территории, при этом площадь Жилого дома и земельного участка может быть изменена, при условии сохранения планировки Объекта долевого строительства. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что земельный участок под Жилым домом может быть изменен (в том числе присоединения иного земельного участка, выделения земельного участка) по результатам межевания и постановления на кадастровый учет без дополнительного согласования и уведомления Участника долевого строительства, при этом площадь земельного участка может быть увеличена или уменьшена.

## 2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

- 2.1. Размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства, для строительства Объекта долевого строительства составляет **000 000, 00 ( )** рублей (далее – Цена Договора), НДС не предусмотрен. Срок условного депонирования денежных средств- 30.12.2024 года.
- 2.2. Денежные средства зачисляются на **отдельный** расчетный счет Застройщика, **открытый в уполномоченном банке.**
- 2.3. Цена Договора, указанная в 2.1. настоящего договора, определена как сумма денежных средств на возмещение затрат Застройщика на строительство Жилого дома, включая выполнение специальных работ, сбор и выполнение технических условий, благоустройство территории и прочих работ, связанных со строительством дома и денежных средств на оплату услуг Застройщика, которые определяются до окончания строительства по фактическим расходам на его содержание, включая заработную плату сотрудников застройщика, налоги на заработную плату, бухгалтерские услуги, расходы на канцтовары, аренду помещений и коммунальные расходы, аренду оргтехники, программное обеспечение, услуги банка, проценты по целевым кредитам, услуги связи, информационные услуги, оплата госпошлин и прочие расходы, связанные с деятельностью Застройщика, предусмотренные ФЗ № 214 от 30.12.2004 года и договором счета эскроу, заключенного

Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора на эскроу-счет, открытый в ПАО «Совкомбанк»: ОГРН 1144400000425, место нахождения и почтовый адрес: 156000, Костромская обл., Костромской р-н, Кострома г., Текстильщиков пр-кт, дом № 46, филиал "Корпоративный" ПАО "Совкомбанк", ИНН / КПП 4401116480 / 770343003, место нахождения Ф-ла «Корпоративный» ПАО «Совкомбанк»: Российская Федерация, 119991, Москва г, Вавилова ул, дом 24, Телефон: (495) 7771111 для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу –агентом от являющегося владельцем счета Участником долевого строительства (Депонентом) в счет уплаты цены настоящего Договора в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных ФЗ № 214 от 30.12.2004 и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом.

Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему Договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: «Оплата по Договору № \_\_\_\_ участия в долевом строительстве от \_\_\_\_ 202\_ года за квартиру (нежилое помещение) № \_\_, НДС не предусмотрен».

Участник долевого строительства не имеет права осуществлять любые платежи по Договору до даты государственной регистрации настоящего Договора.

Участник долевого строительства обязан \_\_\_\_\_ 2022 года обратиться в отделение ПАО «Совкомбанк» по адресу г. Новосибирск, ул. Фрунзе д. 5 для открытия эскроу счета.

В случае отказа Эскроу-агента от заключения договора счета эскроу с Участником долевого строительства, расторжения Эскроу-агентом договора счета эскроу с Участником долевого строительства по основаниям, указанным в п.5.2. ст.7 ФЗ № 115—ФЗ от 07.08.2001 года «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем и финансированию терроризма», Застройщик может в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном ч.3,4 ст.9 ФЗ № 214 от 30.12.2004 года.

Датой исполнения обязанности Участника долевого строительства об уплате цены, указанной в п.2.1. настоящего Договора, является дата поступления денежных средств на открытый в банке ПАО «Совкомбанк» счет эскроу. С целью подтверждения регистрации настоящего Договора, а также подтверждения возможности осуществления платежа в счет оплаты цены Договора на счет эскроу Застройщик направляет в банк сканированную выписку из ЕГРН подтверждающую регистрацию Договора.

2.4. Участник долевого строительства вносит денежные средства в размере \_\_\_\_\_ рублей в следующем порядке:

- \_\_\_\_\_ вносит на счет эскроу, открытый в ПАО «Совкомбанк» в течение 3- дней с момента государственной регистрации настоящего Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию недвижимости по НСО (далее Росреестр по НСО), но не позднее \_\_\_\_\_ 2022 года

2.5. Стороны обязуются не позднее 3 рабочих дней с момента подписания договора осуществить действия, направленные на государственную регистрацию настоящего договора, **но не позднее \_\_\_\_\_ 2022 года**

### **3. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

3.1. Передача Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется после сдачи жилого дома в эксплуатацию и при условии выполнения Участником долевого строительства в полном объеме всех обязательств по настоящему договору.

3.2. Передача Объекта долевого строительства оформляется двухсторонним актом, который вместе с настоящим договором является основанием для последующей регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства в органах государственной регистрации. Регистрация права собственности на Объект долевого строительства осуществляется Участником долевого строительства самостоятельно.

3.3. После получения застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома Застройщик обязан передать объект долевого строительства не позднее предусмотренного договором срока. Допускается досрочное исполнение застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства. **Застройщик не менее чем за четырнадцать рабочих дней до наступления срока начала передачи и принятия обязан направить участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и о готовности объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить участника долевого строительства о необходимости принятия объекта долевого строительства и о последствиях бездействия участника долевого строительства, предусмотренных ч.6 ст.8 ФЗ № 214-ФЗ. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному участником долевого строительства почтовому адресу или вручено участнику долевого строительства лично под расписку. Участник долевого строительства, получивший сообщение застройщика о завершении строительства (создания) многоквартирного дома в соответствии с договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в предусмотренный в сообщении срок, но не позднее семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения.**

3.4. При уклонении Участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства в предусмотренный п.1.6. настоящего Договора срок или при отказе участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства **Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного сообщением для передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт. При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к участнику долевого строительства со дня составления предусмотренных настоящей частью одностороннего акта о передаче объекта долевого строительства.**

3.5. Объект долевого строительства подлежит передаче Участнику долевого строительства в состоянии «под самоотделку», которое включает: Полы квартиры – выравнивающая цементно-песчаная стяжка. Стены, перегородки, откосы (кирпич) – улучшенная штукатурка, бетонная поверхность (без шпатлевки), стены и перегородки из сибита- перетирка клеєм. Балконы под самоотделку. Окна пластиковые. Чистовую отделку и установку наличников и подоконника на лоджии, балконе выполняет Участник долевого строительства. Двери – входной дверной блок (остальные не устанавливаются). Сантехнические работы: системы отопления, монтаж стояков системы холодного и горячего водоснабжения – 100%; стояки канализации и разводка канализации до ванн и туалетных комнат и кухне. Установка сантехнического оборудования (унитаз, раковины, смесители, разводка холодной и горячей воды и т.д.) участник долевого строительства производит за свой счет. Электромонтажные работы: электротехническая разводка без светотехнических приборов. Система пожарной сигнализации, вентиляция. Чистовую отделку (малярные, обойные, облицовочные работы, шпаклевка потолков, устройство чистых полов, установка межкомнатных, санузловых, кухонных дверей) Участник долевого строительства производит за свой счет. Кроме того, Участник долевого строительства своими силами и за свой счет устанавливает электроплиту на кухне, унитаз, ванну, мойку, смесители, осуществляет установку телефона, радиоприемники УКВ. Установленное оборудование связи (в т.ч. линии связи, распределительные коробки, сооружения связи) является собственностью компании провайдера предоставляющего услуги связи, плата за его размещение с Участника долевого строительства в жилом доме, указанного в п.1.2. настоящего договора в дальнейшем не предусмотрена.

3.6. Обслуживание и ремонт переданного Объекта долевого строительства производится Участником долевого строительства с обязательным соблюдением единых норм и правил эксплуатации и ремонта жилищного фонда в соответствии с действующим законодательством.

3.7. Участник долевого строительства имеет право производить перепланировку и переоборудование Объекта долевого строительства только с предварительного согласия Застройщика и проектной организации, разработавшей проект жилого дома. Перепланировку и переоборудование Объекта долевого строительства Участник долевого строительства обязуется производить в полном соответствии с постановлением Мэрии города Новосибирска от 15.06.2006 № 690 «Об утверждении порядка получения документа о согласовании или отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения».

Участник долевого строительства обязуется обеспечивать сохранность своего Объекта долевого строительства после сдачи жилого дома в эксплуатацию.

3.8. Участник долевого строительства уведомлен и согласен на оказание услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту жилого дома управляющей организацией, с которой Застройщик должен заключить договор управления многоквартирным домом не позднее чем через пять дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, указанного в п.1.1. настоящего Договора.

3.9. После сдачи жилого дома в эксплуатацию и подписания акта приема передачи по Объекту долевого строительства, указанному в п.1.1. настоящего договора, Участник долевого строительства обязуется производить оплату, по управлению, содержанию жилого дома, а также коммунальные услуги Объекта долевого строительства по настоящему договору (теплоэнергию, электроснабжение, холодное и горячее водоснабжение, канализацию, отопление).

3.10. В состав общего имущества жилого дома входят все нежилые помещения, за исключением встроенных помещений административного назначения, подземной автостоянки и трансформаторной подстанции. Установленное оборудование связи (в т.ч. линии связи, распределительные коробки, сооружения связи) является собственностью компании провайдера предоставляющего услуги связи. В состав общего имущества жилого дома входят лестничные клетки, технический этаж, земельный участок, чердак, кладовая уличного инвентаря, техническое подполье.

#### **4. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА И ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

4.1 В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или не надлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные настоящим договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

4.2. В случае нарушения установленного настоящим договором срока внесения платежа 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.

4.3. Настоящий договор может быть расторгнут по соглашению сторон либо в одностороннем порядке по письменному требованию одной из Сторон в течение 30 (тридцати) календарных дней со дня получения Стороной такого требования по основаниям, предусмотренным настоящим Договором и действующем законодательством.

4.4. Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора в случае:

- просрочки внесения Участником долевого строительства платежа на срок более двух месяцев
- при нарушении Участником долевого строительства срока внесения платежа более чем три раза в течение 12 (двенадцати) месяцев

-при задержки Участником долевого строительства приемки Объекта по акту приема –передачи без

мотивированных оснований

-при несоблюдении Участником долевого строительства условий п. 3.7 настоящего Договора

-иных случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

При расторжении настоящего Договора по основаниям, указанным в настоящем пункте, Застройщик не несет и не возмещает Участнику долевого строительства какого-либо ущерба, вызванного этим расторжением Договора, а также не несет какой-либо ответственности перед ним (штрафы, проценты и т.д.). Застройщик возвращает фактически внесенные на момент расторжения Участником долевого строительства денежные средства с **удержанием неустойку (пени), предусмотренных п. 4.2. настоящего Договора.**

4.5. Настоящий Договор считается расторгнутым с даты государственной регистрации расторжения Договора. Заявление о внесении в ЕГРН записи о расторжении настоящего Договора может быть предоставлено одной из Сторон Договора с приложением документов, подтверждающих расторжение настоящего Договора. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения настоящего Договора, Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью.

В случае прекращения настоящего Договора денежные средства со счета эскроу подлежат возврату Участнику долевого строительства на основании полученных Эскроу-агентом сведений о погашении записи о государственной регистрации Договора. **Договор счета эскроу должен содержать информацию о банковском счете депонента, на который перечисляются денежные средства** в случае неполучения Эскроу-агентом указания от Участника долевого строительства об их выдаче либо переводе при прекращении такого Договора по основаниям, предусмотренным ч.7 ст.15.5. ФЗ № 214. Ответственность за предоставление таких сведений Эскроу- агенту несет Участник долевого строительства.

4.6. В случае нарушения Застройщиком предусмотренного договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере 1/300, если Участник долевого строительства юридическое лицо (1/150, если физическое лицо) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства от цены договора за каждый день просрочки.

4.7. При неисполнении Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в установленный настоящим договором срок Участник долевого строительства вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора уведомив об этом Застройщика. В этом случае Застройщик в течение двадцати рабочих дней со дня расторжения договора возвращает Участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет цены договора в соответствии с п.4.5. настоящего Договора, а также выплачивает проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства.

4.8. В случае уклонения одной из сторон от государственной регистрации настоящего договора другая сторона вправе направить претензию с требованием осуществить действия, направленные на регистрацию настоящего договора не позднее 3-х рабочих дней с момента получения претензии. В случае дальнейшего уклонения от регистрации настоящего договора виновная сторона выплачивает другой стороне проценты в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день уплаты неустойки, от цены договора за каждый день просрочки срока регистрации, установленного в претензии.

4.9. Стороны освобождаются от ответственности, если ненадлежащее исполнение обязательств вызвано действиями стихийного характера (наводнение, землетрясение) и другими обстоятельствами непреодолимой силы.

## 5. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

5.1. 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 в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

5.2. Уступка прав по настоящему договору должна быть совершена в письменной форме и зарегистрирована в Росреестре по НСО.

5.3. Если по окончании строительства сумма фактических затрат на строительство окажется меньше установленной цены договора, то сумма экономии зачисляется в оплату услуг Застройщика.

5.4. Застройщик гарантирует, что указанный в п.1.2. настоящего договора Объект долевого строительства не обременен правами третьих лиц, т.е. не продан, не заложен, в споре и под арестом не состоит.

5.5. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства составляет пять лет, на технологическое и инженерное оборудование – три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

5.6. Споры по настоящему договору рассматриваются в суде по подсудности. До обращения в суд сторона настоящего договора имеет право направить другой стороне письменную претензию, которая должна быть рассмотрена в срок не более 10 рабочих дней.

5.7. Настоящий договор (соглашение о переуступке по нему) подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации (п.3 ст.4 ФЗ № 214 «Об участии в долевом строительстве»).

5.8. В порядке п.2 ст. 425 Гражданского кодекса РФ стороны устанавливают, что условия настоящего договора распространяются на отношения сторон, возникшие с момента подписания договора.

5.9. Участник долевого строительства подписанием настоящего договора дает свое согласие на обработку и хранение своих персональных данных в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 года № 152-ФЗ «О персональных данных». В случае перемены адреса, телефона, фамилии, иных данных, первоначально указанных в настоящем Договоре. Участник долевого строительства обязан в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента таких изменений уведомить об этом Застройщика в письменной форме.

Приложение:

№ 1 План квартиры

№ 2 План этажа жилого дома

## ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

**«Застройщик»**

ООО СЗ «КМС»

ИНН 5433120579

Юридический адрес: 630501, Новосибирская область,

Новосибирский район, р.п. Краснообск, ФГБНУ

СибНИИ кормов, помещение № 28 (к.151)

Почтовый адрес: 630112 г. Новосибирск,

ул.Державина, дом 73

Тел 208-21-22, 208-20-41

Реквизиты банка

Публичное Акционерное общество (ПАО)

«Совкомбанк», БИК 044525360

Р/сч 40702810612010624852

Кор./сч 30101810445250000360

БИК 044525360

ИНН 4401116480, КПП 770343003

ОГРН 1144400000425

ОКПО 33734556

**«Участник долевого строительства»**

ФИО

Дата рождения

Паспорт:

Регистрация

тел.

\_\_\_\_\_  
В.П. Плахотников

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_