

ДОГОВОР № __ ЖК «Крылья» участия в долевом строительстве

г. Курган

«__» _____ 2023 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Космос» (ИНН 4501226493/КПП 450101001, юридический адрес: 640021, РФ, Курганская область, город Курган, проспект Маршала Голикова, 29А, офис 1), именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Медведева Александра Валерьевича, действующего на основании доверенности 45 АА 1384646 от 25.01.2023 г., зарегистрированной в реестре № 45/23-н/45-2023-2-107, удостоверенной Солобоевой Татьяной Валентиновной временно исполняющей обязанности нотариуса Осиповой Людмилы Владиславовны нотариального округа город Курган Курганской области, с одной стороны, и

_____, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, заключили настоящий Договор (далее по тексту – Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный данным Договором срок собственными или привлеченными силами построить **многоэтажный многоквартирный жилой дом общей площадью 11 784,7 кв.м. (далее – Объект) на земельном участке с кадастровым номером 45:25:020309:797 общей площадью 5 758,00 кв.м., расположенном по адресу: Российская Федерация, Курганская область, город Курган, 12-й микрорайон, № 22 (далее – Земельный участок),** в соответствии с проектной документацией и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства.

Земельный участок, указанный в настоящем пункте Договора, находится у Застройщика на праве аренды в соответствии с заключенным Договором № 1603-з аренды земельного участка от «19» сентября 2022 (номер и дата государственной регистрации права: № 45:25:020309:797-45/051/2022-2 от 23.09.2022 г.).

1.2. Объект долевого строительства представляет собой: __ (_____) **комнатную квартиру № __ (_____) общей приведенной площадью __ (_____) кв. м., расположенную на __ (_____) этаже __ (_____) подъезда Объекта,** а также долю в общем имуществе Объекта пропорционально размеру общей площади указанной квартиры. Характеристики Объекта долевого строительства определены в Приложении № 1 к настоящему Договору, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.3. После окончания строительства Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства, указанный в п. 1.2. и Приложении 1, Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора либо, при отсутствии или неполноте условий такого договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, а Участник долевого строительства **приобретает в собственность** Объект долевого строительства.

1.4. Общая приведенная площадь, общая площадь Объекта долевого строительства, номер квартиры указаны в соответствии с данными, приведенными в проектной документации, в связи с чем носят ориентировочный характер и могут подлежать корректировке после проведения первичной паспортизации Объекта долевого строительства органами технической инвентаризации.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА

2.1. **На момент подписания сторонами настоящего Договора стоимость Объекта долевого строительства составляет __ (_____) и определяется путем умножения общей приведенной площади квартиры, включая площадь летних помещений с учетом понижающих коэффициентов (50 % площади лоджии или 30 % площади балкона) на стоимость 1 кв.м. общей приведенной площади.**

Стоимость 1 кв.м. общей приведенной площади (общей площади) Объекта долевого строительства составляет __ (_____) рублей и складывается из суммы денежных средств на возмещение затрат на строительство Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика.

2.2. Если общая площадь Квартиры по результатам обмеров органов технической инвентаризации окажется более или менее той, что указана в настоящем Договоре, Стороны производят уточнение расчета цены договора в соответствии с данными этих обмеров: при увеличении общей площади Участник дополнительно оплачивает ее увеличение, при уменьшении – Застройщик осуществляет возврат излишне уплаченной суммы.

2.3. Факт внесения оплаты Участником долевого строительства в полном объеме по настоящему Договору подтверждается справкой Застройщика о полной оплате Объекта долевого строительства.

3. СРОКИ И ПОРЯДОК УПЛАТЫ ЦЕНЫ ДОГОВОРА

3.1. Уплата цены Договора производится Участником долевого строительства путем внесения денежных средств в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве 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 уплаты цены 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 «Космос»**

Депонируемая сумма: __ (_____) рублей **00** копеек.

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего договора.

Реквизиты для перечисления Депонируемой суммы (в случае отсутствия задолженности по кредиту Бенефициара): р/с 4070281073200006373 Курганское отделение №8599 ПАО СБЕРБАНК, г. Курган ИНН 7707083893, КПП 450102001, ОГРН 1027700132195, ОКАТО 45293554000, ОКПО 09153509, БИК 043735650, кор. счет 30101810100000000650 в отделении по Курганской области Уральского ГУ Банка России.

В случае внесения оплаты позднее срока, указанного в настоящем пункте, Застройщик вправе предъявить Участнику долевого строительства штрафную 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. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК НА ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

4.1. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

4.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Застройщик принимает на себя следующие обязательства:

5.1.1. Обеспечить строительство Объекта в соответствии с имеющейся проектной документацией. **Плановый срок окончания строительства Объекта: 2 квартал 2024 г., плановый ввод Объекта в эксплуатацию: 2 квартал 2024 г.**

В случае внесения изменений в разрешительную и (или) проектную документацию, принятия правовых актов (в том числе предписаний) органами государственной власти, органами местного самоуправления, организациями, сроки окончания строительства Объекта и его ввода в эксплуатацию изменяются в сторону увеличения, но не более чем на три месяца.

Застройщик вправе окончить строительство Объекта и осуществить его ввод в эксплуатацию ранее плановых сроков.

5.1.2. Получить соответствующее разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию после надлежащего исполнения своих обязательств соответствующими органами и организациями по оформлению необходимой для этого документации.

5.1.3. После окончания строительства и получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта сообщить Участнику долевого строительства о завершении строительства Объекта и о готовности Объекта долевого строительства к передаче и передать Участнику долевого строительства по передаточному акту Объект долевого строительства **не позднее 31.12.2024 года** при этом допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

5.1.4. После окончания строительства и получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта, подписания сторонами передаточного акта Объекта долевого строительства, передать Участнику долевого строительства передаточный акт Объекта долевого строительства.

5.2. Участник долевого строительства принимает на себя следующие обязательства:

5.2.1. Своевременно, в срок, предусмотренный п. 3.1 Договора, внести денежные средства на эскроу-счет для уплаты цены Договора.

5.2.2. Нести все затраты по содержанию и эксплуатации Объекта долевого строительства, а также нести все риски, связанные с гибелью или порчей Объекта долевого строительства с момента приемки Объекта долевого строительства по передаточному акту.

5.2.3. Принять от Застройщика по передаточному акту Объект долевого строительства после окончания строительства и получения, в установленном порядке, разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта в течение семи рабочих дней с момента получения сообщения от Застройщика о завершении строительства и готовности Объекта долевого строительства к передаче. В случае, если Участник долевого строительства будет уклоняться от принятия Объекта долевого строительства по двустороннему передаточному акту, Застройщик вправе составить односторонний передаточный акт о передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства в соответствии с требованиями ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных Объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ», после чего Объект долевого строительства считается переданным Участнику долевого строительства.

5.2.4. До подписания Сторонами передаточного акта Объекта долевого строительства не производить в Объекте долевого строительства перепланировок и реконструкций.

5.2.5. Произвести все необходимые и зависящие от него действия для государственной регистрации настоящего Договора в соответствующем органе по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

5.2.6. Надлежащим образом в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ осуществлять эксплуатацию Объекта долевого строительства – после принятия от Застройщика Объекта долевого строительства.

5.3. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента внесения депонируемой суммы на эскроу-счет в полном объеме в соответствии с Договором и подписания Сторонами Акта приема-передачи.

6. ИНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

6.1. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны незамедлительно в течение 5 дней извещать друг друга. В случае нарушения Сторонами данных обязательств виновная сторона несет риск всех негативных последствий, связанных с этим.

6.2. Стороны несут ответственность за невыполнение или ненадлежащее выполнение своих обязанностей по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.3. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора, предусмотренных частями 4 и 5 статьи 5 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ, Застройщик вправе расторгнуть договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства в порядке, предусмотренном частью 4 статьи 8 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ, предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении Участником долевого строительства такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора. Договор считается расторгнутым со дня направления Участнику долевого строительства уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения. В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора по основаниям, предусмотренным частями 4 и 5 статьи 5 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ, Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет цены договора, в течение десяти рабочих дней со дня его расторжения. Если в указанный срок Участник долевого строительства не обратился к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства в счет цены договора, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить эти денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается Участнику долевого строительства.

6.4. Просрочка внесения единовременной депонируемой суммы на эскроу-счет Участником долевого строительства более чем на два месяца, или систематическое нарушение участником долевого строительства сроков внесения депонируемой суммы частями (при предоставлении рассрочки на внесение депонируемой суммы), то есть нарушение срока внесения депонируемой суммы более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения части депонируемой суммы в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в порядке, предусмотренном [статьей 9](#) Федерального закона.

6.5. В случае уклонения Участника долевого строительства от подписания передаточного акта Объекта долевого строительства, на Участника долевого строительства возлагаются обязательства, установленные п. 5.2.2 данного Договора, и он обязан возместить Застройщику все убытки, связанные с этим.

6.6. Государственная регистрация настоящего Договора и государственная регистрация права собственности на Объект долевого строительства осуществляется за счет Участника долевого строительства.

6.7. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до полного исполнения обязательств Сторонами по данному Договору.

6.8. Наступление обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), которые стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить (к их числу относятся: стихийные бедствия, принятие нормативных правовых актов органами государственной власти и органами местного самоуправления и т.д.) освобождает стороны от ответственности за невыполнение или ненадлежащее выполнение своих обязательств по Договору.

6.9. Пункт 3.1. настоящего Договора относится к числу существенных условий данного Договора.

6.10. Застройщик вправе привлекать третьих лиц для строительства Объекта.

6.11. После ввода в эксплуатацию Объекта техническая инвентаризация и государственный учет Объекта осуществляется за счет участников долевого строительства пропорционально их доле в общем имуществе Объекта.

6.12. Участник долевого строительства в случае обнаружения им недостатков в Объекте долевого строительства, возникших по вине Застройщика, вправе обратиться к Застройщику в течение гарантийного срока с требованиями, предусмотренными статьей 7 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ, при этом безвозмездное устранение недостатков осуществляется в разумный срок – в течение 45 дней с момента получения данного требования Застройщиком или иной срок, согласованный Сторонами.

Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если 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, а также 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 участником долевого строительства 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.

6.13. Все споры, разногласия и требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, будут решаться Сторонами путем переговоров. Если стороны не могут прийти к соглашению, каждая Сторона имеет право передать спор на рассмотрение в суд общей юрисдикции в соответствии с гражданско-процессуальным законодательством РФ.

6.14. Участник долевого строительства выражает согласие на обработку Застройщиком своих персональных данных. Согласие распространяется на следующую информацию: фамилия, имя, отчество, год, месяц, день и место рождения, адрес, семейное положение, гражданство, адрес электронной почты, номера мобильного, рабочего и домашнего телефонов, все без ограничения реквизиты документа, удостоверяющего личность Участника долевого строительства, и другая информация, относящаяся к личности. Согласие на обработку персональных данных дается в целях исполнения настоящего Договора, получения услуг, оказываемых Застройщиком, получения Участником долевого строительства, как в период действия настоящего Договора, так и после прекращения его действия, информации о Застройщике и его деятельности, включая информацию рекламного характера и иных сообщений/уведомлений нерекламного характера.

При обработке персональных данных Застройщик не ограничен в применении способов их обработки. Согласие предоставляется на осуществление любых действий в отношении Персональных данных, которые необходимы для достижения вышеуказанных целей, включая без ограничения: сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передача), обезличивание, блокирование, уничтожение, а также осуществление любых иных действий с персональными данными в соответствии с действующим законодательством. Настоящим Участник долевого строительства признает и подтверждает, что в случае необходимости предоставления персональных данных для достижения указанных выше целей третьему лицу, а равно как при привлечении третьих лиц к оказанию услуг в указанных целях, передаче Застройщиком принадлежащих ему функций и полномочий иному лицу, Застройщик вправе в необходимом объеме раскрывать для совершения вышеуказанных действий информацию о Участнике долевого строительства таким третьим лицам, их агентам и иным уполномоченным ими лицам, а также предоставлять таким лицам соответствующие документы, содержащие такую информацию. Также настоящим Участник долевого строительства признает и подтверждает, что настоящее согласие считается данным любым третьим лицам, указанным выше, с учетом соответствующих изменений, и любые такие третьи лица имеют право на обработку персональных данных на основании настоящего согласия. Настоящее согласие может быть отозвано Участником долевого строительства путем подачи Застройщику письменного заявления.

6.15. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства подтверждает, что информация о проекте строительства им получена в полном объеме, с проектной декларацией ознакомлен.

6.16. Настоящий Договор составлен в 3 экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон и один экземпляр – в соответствующий орган по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

6.17. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:

ООО «СЗ «Космос»

Юридический адрес: 640021, РФ, Курганская область, город Курган, проспект Маршала Голикова, 29А, офис 1.

Почтовый адрес: 640021, РФ, Курганская область, город Курган, проспект Маршала Голикова, 29А, офис 1.

Сайт: <https://геометрия45.рф>

E-mail: skgeometria@428181.ru

Тел./факс (3522) 64-06-07.

ИНН 4501226493 КПП 450101001

ОГРН 1204500000506 от 31.01.2020 г.

р/с 40702810732000006373

Курганское отделение №8599 ПАО СБЕРБАНК, г. Курган

ИНН 7707083893, КПП 450102001, ОГРН 1027700132195,

ОКАТО 45293554000, ОКПО 09153509, БИК 043735650, кор.

счет 30101810100000000650 в отделении по Курганской

области Уральского ГУ Банка России

_____/ **Медведев А.В.** /

действующий на основании доверенности 45 АА 1384646 от 25.01.2023 г.

Участник долевого строительства:

Дата рождения: г.

Место рождения:

Страховое свидетельство №

Паспорт: серия №.

Выдан:

Дата выдачи: г.

Код подразделения:

Зарегистрирован(-а) по адресу:

Почтовый адрес:

Телефон:

Адрес электронной почты:

_____/ _____ / _____ /

Приложение № 1

к Договору № __ ЖК «Крылья» участия в долевом строительстве от «__» _____ 2023 г.

г. Курган

«__» _____ 2023 г.

ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

1. Адрес: **Российская Федерация, Курганская область, город Курган, 12-й микрорайон, № 22 на земельном участке с кадастровым номером 45:25:020309:797 общей площадью 5 758,00 кв.м.**
2. Общая площадь многоквартирного дома: 11 784,7 кв.м.
3. Основные характеристики Объекта долевого строительства:

Условный номер	Назначение	Этаж расположен ия	Номер подъезда	Общая приведенна я площадь, кв.м.	Количество комнат	Наименование помещения	Площадь, кв.м.

4. поэтажный план подъезда с выделением на нем Объекта долевого строительства:

* - общая приведенная площадь квартиры (включая площадь летних помещений с учетом понижающих коэффициентов)

** - общая площадь квартиры (за исключением площади летних помещений)

5. Материал наружных стен и каркаса объекта: со сборным железобетонным каркасом и стенами из крупных железобетонных панелей.

6. Материал перекрытий: сборные железобетонные плиты.

7. Класс энергоэффективности: класс «А» (очень высокий).

8. Сейсмостойкость: классификация не требуется, поскольку населенный пункт, в котором осуществляется строительство Объекта, расположен в пределах зон, характеризующихся сейсмической интенсивностью менее 6 баллов и не внесен в список населенных пунктов Российской Федерации, расположенных в сейсмических районах (СП 14.13330.2011.Свод правил «Строительство в сейсмических районах. СНиП II-7-81*», утвержденный Приказом Минстроя России от 27.12.2010 № 779 «Об утверждении свода правил «СНиП II-7-81* «Строительство в сейсмических районах»).

9. Доля в общем имуществе Объекта пропорциональна размеру общей площади Объекта долевого строительства.

10. Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства без отделки, а именно: без приобретения и установки: ванны, раковины, смесителя, унитаза-компакта, сантехоборудования кухни, электроприборов (выключатели, выключатели и розетки), без межкомнатных дверей, без горизонтальной разводки системы водоснабжения и канализации; без оконных откосов, без сэндвич панелей; без стяжки пола.

Комплектация квартиры включает: установку входной металлической двери (без отделки откосов внутренней стороны); окна – на основе ПВХ профиля с двухкамерными стеклопакетами без установки фурнитуры (фурнитура выдается после подписания передаточного акта) с установкой подоконной доски; проведена электрическая проводка до распределительного квартирного щита, электросчетчик. Термостатический элемент запорного клапана, водосчетчики выдаются после подписания передаточного акта. Лоджия: на основе ПВХ профиля с одинарным остеклением, стены окрашены с внутренней стороны.

Подписи сторон:

Застройщик:

_____ / **Медведев А.В.** /
действующий на основании доверенности 45 АА 1384646 от
25.01.2023 г.

Участник долевого строительства:

_____ / _____ /