

ДОГОВОР № \_\_\_\_\_  
участия в долевом строительстве

Кировская обл., г.Киров, \_\_\_\_\_ г.

**ООО Спецзастройщик "КСМ"**, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице \_\_\_\_\_, действующей на основании \_\_\_\_\_, с одной стороны, и участник(и) долевого строительства \_\_\_\_\_, именуемый(ая, ое, ые) в дальнейшем «**Дольщик**», с другой стороны, совместно именуемые в договоре «**Стороны**», заключили настоящий договор (далее по тексту «**Договор**») о нижеследующем:

**1. Предмет Договора.**

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) согласно проектно-технической документации многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию дома передать Дольщику соответствующий объект долевого строительства, определенный в п.2.1 Договора, в собственность. Дольщик со своей стороны обязуется уплатить обусловленную Договором Цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию дома.

**2. Определение объекта долевого строительства.**

2.1. Объектом долевого строительства, подлежащим передаче Дольщику (в дальнейшем именуемым «**Квартира**»), является \_\_-комнатная квартира на \_\_ этаже (строительный номер \_\_) общей приведенной площадью \_\_ кв.м., расположенная в секции \_\_ в многоэтажном многоквартирном жилом доме (в дальнейшем именуемом «**Дом**») по адресу \_\_\_\_\_ согласно описанию Квартиры и ее размещению на поэтажном плане многоквартирного дома (Приложение к настоящему Договору), создаваемая с привлечением денежных средств Дольщика и подлежащая передаче ему с выполненными в ней работами согласно перечню, приведенному в п.8.4 настоящего Договора, после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

Проектная декларация размещена на сайте наш.дом.рф.

Указанный в настоящем пункте строительный номер Квартиры является временным и подлежит уточнению по окончании строительства Дома. Заключение дополнительного соглашения к Договору не требуется.

Общая приведенная площадь Квартиры состоит из суммы общей площади Квартиры, приведенной площади лоджий (площади лоджий, умноженные на коэффициент 0,5), приведенной площади террас, балконов (площади террас, балконов, умноженные на коэффициент 0,3), площади веранд.

**3. Цена Договора, сроки и порядок ее уплаты.**

3.1. Цена Договора составляет \_\_\_\_\_, \_\_ рублей ( \_\_\_\_\_ рублей \_\_ копеек), что соответствует оплате \_\_ кв.м. общей приведенной площади Квартиры, при условии, что Дольщик произведет полную оплату не позднее \_\_\_\_\_ года.

3.2. Дольщик обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора после государственной регистрации настоящего Договора до ввода Дома в эксплуатацию на специальный счет эскроу, открываемый в банке (Эскроу-агенте) по договору счета эскроу, заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета Дольщика (Депонента) в счет уплаты цены настоящего Договора, в целях их перечисления Застройщику (Бенефициару), на следующих условиях:

- Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России», адрес: 117997, г.Москва, ул.Вавилова, д.19, адрес электронной почты Банка - Escrow\_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона 8-800-707-00-70 доб. 60992851.

- Депонент: \_\_\_\_\_

- Бенефициар: ООО Спецзастройщик "КСМ".

- Депонируемая сумма: \_\_\_\_\_, \_\_ рублей ( \_\_\_\_\_ рублей \_\_ копеек).

- Срок перечисления Депонентом депонируемой суммы: после государственной регистрации настоящего Договора не позднее \_\_\_\_\_ года.

- Срок условного депонирования денежных средств: 6 (Шесть) месяцев с даты ввода Дома в эксплуатацию, определяемой как последняя дата квартала ввода в эксплуатацию, указанного в проектной декларации.

Основание перечисления Бенефициару депонируемой суммы:

- разрешение на ввод Дома в эксплуатацию;

- сведения Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающие государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав Дома.

Основания прекращения депонирования денежных средств:

- истечение срока депонирования депонируемой суммы;

- перечисление денежных средств Бенефициару;

- расторжение настоящего Договора по соглашению сторон;

- односторонний отказ одной из сторон от исполнения настоящего Договора;

- возникновение иных оснований, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

Реквизиты для перечисления Бенефициару Депонируемой суммы указаны в разделе 10 настоящего договора.

3.2.1.Обязательство Дольщика по внесению платежа считается исполненным в момент поступления денежных средств на специальный счет эскроу, указанный в п.3.2 Договора.

3.2.2.В случае размещения Дольщиком денежных средств на счете эскроу, указанном в п.3.2 настоящего Договора, до государственной регистрации настоящего Договора в нарушение действующего законодательства Дольщик обязуется возместить Застройщику убытки, возникшие у последнего в связи с данным нарушением (в том числе оплата штрафных санкций и иных платежей).

3.3.Стороны пришли к соглашению, что цена Договора может быть изменена Застройщиком после заключения Договора, если Дольщик нарушил условия п.3.1. Договора. В этом случае цена Договора будет определяться как сумма денежных средств, уплаченная Дольщиком за каждый квадратный метр общей приведенной площади Квартиры, умноженный на рыночную цену 1 кв.м., определенную Застройщиком на момент внесения платежа.

3.3.1.Количество и стоимость оплаченных квадратных метров общей приведенной площади Квартиры фиксируется на момент оплаты и изменению не подлежит.

3.3.2.За нарушение сроков оплаты согласно п.3.2 Договора Дольщик оплачивает Застройщику неустойку в размере 1/300 (одной трехсотой) от ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день, когда обязательство должно было быть исполнено, от суммы просрочки за каждый календарный день просрочки. Во всем остальном Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

3.4.По окончании строительства Дома производится уточнение площади Квартиры. При расхождении общей приведенной площади Квартиры, оговоренной в п.2.1 Договора, с общей приведенной площадью Квартиры, определенной по результатам обмеров, проведенных кадастровым инженером, Стороны производят окончательный взаиморасчет. Возврат за переплаченные кв.м. или доплата за неоплаченные кв.м. производится по цене, действующей на

момент фактического платежа.

#### **4.Срок передачи объекта долевого строительства.**

4.1.Застройщик обязуется получить разрешение на ввод дома в эксплуатацию в срок не позднее \_\_ квартала \_\_\_\_ года (исчисляется в кварталах). Допускается досрочное исполнение Застройщиком своих обязательств.

4.2.Застройщик обязуется передать Квартиру Дольщику в \_\_ квартале \_\_\_\_ года, не позднее последнего дня месяца, которым заканчивается указанный квартал, по акту приема-передачи, который подписывается сторонами, при условии надлежащего выполнения участником долевого строительства своих обязательств по договору. Допускается досрочное исполнение Застройщиком своих обязательств.

4.3.В случае если строительство (создание) Дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Дольщику соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Данная информация высылается по почте заказным письмом с уведомлением о вручении по указанному в разделе 10 Договора адресу Дольщика или вручается Дольщику лично под расписку.

4.4.При наличии у Застройщика сведений о получении Дольщиком уведомления о получении информации и предложения об изменении Договора либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Дольщика от его получения или в связи с отсутствием Дольщика по указанному им адресу, если по истечении 20 календарных дней с момента наступления вышеуказанных ситуаций от Дольщика не получен письменный ответ, Дольщик считается надлежащим образом уведомленным. В случае необоснованного отказа от изменения условий Договора, или если Застройщиком не получен письменный ответ при надлежащем уведомлении Дольщика, Застройщик вправе обратиться в суд за изменением условий Договора.

#### **5.Порядок передачи объекта долевого строительства.**

5.1.После получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Дома Дольщику высылается уведомление о готовности застройщика передать Квартиру. Уведомление высылается по почте заказным письмом с уведомлением о вручении по указанному в Договоре адресу Дольщика или вручается Дольщику лично под расписку. Дольщик, получивший указанное сообщение от Застройщика, обязан приступить к принятию Квартиры в течение 14 дней со дня получения указанного уведомления.

5.2.Неисполнение Дольщиком требования о принятии Квартиры и наличие у Застройщика сведений о получении Дольщиком уведомления о готовности Застройщика передать Квартиру либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Дольщика от его получения или в связи с отсутствием Дольщика по указанному им адресу, в зависимости от того, что наступит раньше, свидетельствует о том, что обязанность об уведомлении о готовности Застройщика передать Квартиру считается исполненной, а Квартира считается принятой Дольщиком.

Если почтовое уведомление вернулось Застройщику в связи с невозможностью вручения Дольщику, то Квартира считается переданной Дольщику по истечении 14 дней с момента поступления почтового уведомления в отделение почтовой связи по месту жительства Дольщика (даты определяются по штемпелям органов почтовой связи).

#### **6.Гарантии качества, гарантийный срок объекта долевого строительства.**

6.1.Застройщик обязуется передать Дольщику Квартиру, качество которой соответствует проектно-технической документации и отвечает условиям Договора.

6.2.В случае если Квартира построена Застройщиком с отступлениями от условий п.п.8.4, 8.7

Договора, приведшими к ухудшению ее качества, Застройщик обязан безвозмездно устранить недостатки в разумный срок.

6.3. Гарантийный срок на объект долевого строительства – 5 лет. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Квартиры, - 3 года. Гарантийный срок на окна ПВХ в Квартире - 2 года. Гарантийный срок на входную дверь в Квартиру (покраска, фурнитура, установка, запирающее устройство) - 1 год. Гарантийный срок на отделочные работы в Квартире (при наличии) - 1 год.

6.4. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа 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 Дольщиком или привлеченными им третьими лицами.

## **7. Расторжение, прекращение действия Договора.**

7.1. Расторжение Договора и возврат Дольщику денежных средств, уплаченных им в счет Цены Договора, производится в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

7.2. Стороны вправе по своему соглашению расторгнуть Договор. В случае если инициатором такого расторжения выступает Дольщик (при условии отсутствия у него оснований для расторжения Договора в одностороннем или судебном порядке), возврат Дольщику денежных средств, уплаченных им в счет цены Договора, производится в порядке и сроки, установленные соглашением сторон.

Стороны договорились, что в случае расторжения настоящего Договора Дольщик возмещает Застройщику расходы по заключению, исполнению и расторжению настоящего Договора, а также возмещает иные расходы Застройщика.

7.3. Договор может быть расторгнут Застройщиком в соответствии с действующим законодательством в одностороннем порядке при нарушении Дольщиком условий оплаты по настоящему Договору.

7.3.1. Застройщик вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке в случае нарушения Дольщиком п.9.1.1 настоящего Договора.

## **8. Особые условия.**

8.1. Застройщик гарантирует, что Квартира свободна от прав третьих лиц, не продана, не заложена и не состоит под арестом, не существует иных обременений.

8.2. Ведение общих дел по строительству Дома возлагается на Застройщика, который действует в интересах Сторон на основании настоящего Договора без доверенности. Стороны соглашаются с участием третьих лиц в участии в долевом строительстве Дома и в других необходимых для этого действиях.

8.3. Во исполнение пункта 14 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, до заключения договора управления многоквартирным домом между Застройщиком и управляющей организацией, определённой в соответствии с требованиями Жилищного кодекса или до момента выбора собственниками помещений многоквартирного дома способа управления многоквартирным домом, управление многоквартирным домом осуществляется либо самим Застройщиком при условии его соответствия стандартам и правилам деятельности по управлению многоквартирными домами, установленным Правительством Российской Федерации, или управляющей организацией, с которой Застройщиком заключен договор управления многоквартирным домом, который заключается не позднее чем через пять дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

8.4. Квартира передается Дольщику со степенью готовности, которая включает в себя: выполнение

системы отопления (в полном объеме), стояки горячего, холодного водоснабжения (без подводки к сантехническим приборам, комплектации и установки сантехнического оборудования), установка приборов поквартирного учета потребления воды, электросиловая разводка (без комплектации и установки электроприборов, оборудования, электроплиты), подводка питания электроплиты, оконные проемы заполняются пластиковыми окнами со стеклопакетами, устанавливается входная дверь, выполняются работы по установке рам лоджий (балконов) и их остекление.

Балконы, лоджии, террасы (летние помещения) – это встроенные или пристроенные к наружной стене дома открытые во внешнее пространство помещения, не предназначенные для постоянного пребывания людей. К ним не предъявляются требования по обеспечению микроклимата (показателей температуры воздуха и ограждающих конструкций, влажности и скорости движения воздуха). Летние помещения по требованиям пожарной безопасности являются аварийными выходами и не должны вовлекаться в жилую часть Квартиры. Также они должны обеспечивать естественную вентиляцию помещений Квартиры путем притока воздуха через форточки, фрамуги, створки остекления лоджий и допустимые зазоры в наружных конструкциях ограждения летних помещений. Согласно СНиП 31-01-2003 балконы и лоджии могут быть остеклены.

8.5. Все виды отделочных, электромонтажных, сантехнических и других работ (в объеме проекта), кроме перечисленных в п.п. 8.4, 8.7 Договора, не входят в цену Договора и выполняются Дольщиком.

8.6. Дольщику запрещается производить конструктивные изменения строительной части и инженерных коммуникаций в Квартире без согласования с проектной организацией и управлением архитектуры и градостроительства г.Кирова.

При перепланировке Квартиры Стороны следуют действующему «Положению о перепланировках», утвержденному Застройщиком. Заявления о перепланировке принимаются Застройщиком в том случае, если кладочные работы на предыдущих двух этажах до Квартиры Дольщика не выполнены.

8.7. В Доме предусмотрены следующие виды коммунальных услуг: централизованное отопление и водоснабжение, канализация, электроснабжение, телефонизация (без выделения номера ГТС), общая телеантенна. Застройщик устанавливает в Доме приборы для централизованного учета тепловой энергии, электроэнергии, потребления воды, а также приборы поквартирного учета электроэнергии. Наружные сети и благоустройство выполняются в объеме проекта.

8.8. Заселение Дома до получения разрешения на ввод в эксплуатацию не допускается.

8.9. Право собственности на Квартиру возникает у Дольщика по основаниям и в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ. Передача Квартиры в собственность происходит только после полной оплаты согласно разделу 3 договора. Расходы по оформлению и регистрации права собственности на Квартиру несет Дольщик.

8.10. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию и получения от Застройщика сообщения (уведомления) о завершении строительства Дольщик, при условии соблюдения пункта 3 Договора, обязан принять Квартиру на условиях, определенных разделом 5 Договора.

С момента приемки Квартиры (или с момента, с которого Квартира считается принятой), Дольщик получает право владения и пользования принятой Квартирой, принимает на себя риск случайной гибели и несет бремя содержания Квартиры, что включает в себя все затраты на энерго- тепло- водоснабжение, иные коммунальные услуги, охрану объекта, оплату земельного налога, которые рассчитываются по показаниям приборов учета, в иных случаях – пропорционально площади приобретенной Квартиры и доле Дольщика в общей долевой собственности Дома, согласно счетам, которые предъявляет обслуживающая организация за Квартиру.

8.11. Если после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома и получения от Застройщика сообщения (уведомления) о завершении строительства Дольщик не выполняет условия раздела 3 Договора, и по этой причине Квартира не может быть принята Дольщиком, в этом случае Дольщик несет бремя содержания объекта, что включает в себя все затраты, указанные в п.8.10. Договора и

предъявляемые обслуживающей организацией.

8.12. Дольщик обязуется уведомлять Застройщика об изменении сведений, указанных в разделе 10 Договора, не позднее 5 (пяти) календарных дней с момента их изменения или получения запроса Застройщика путем предоставления (направления) Застройщику письменного уведомления.

8.13. Стороны договорились, что корреспонденция, связанная с исполнением Договора, будет направляться Застройщиком по почтовому адресу Дольщика или по любому другому адресу, указанному в разделе 10 Договора, если почтовый адрес не указан. Корреспонденция, полученная кем-либо из участников долевого строительства, считается полученной Дольщиком.

8.14. В случае нарушения Дольщиком обязанности, предусмотренной п.8.12 Договора, корреспонденция, направленная Застройщиком по адресу, указанному в разделе 10 Договора, считается направленной надлежащим образом и полученной Дольщиком в порядке и сроки, установленные Договором.

8.15. Вся корреспонденция в адрес Дольщика направляется Застройщиком способом, указанным в п.5.1 настоящего Договора. В случае возврата почтового отправления Застройщику вследствие отсутствия Дольщика по адресу, указанному в Договоре, либо отказа Дольщика от получения корреспонденции, корреспонденция считается полученной Дольщиком по истечении 14 (четырнадцати) календарных дней с момента ее поступления в отделение почтовой связи по адресу Дольщика, указанному в разделе 10 (даты определяются по штемпелям организации почтовой связи).

8.16. Застройщик вправе направлять Дольщику информацию, касающуюся исполнения настоящего Договора сторонами, на электронный адрес или посредством sms-сообщений на контактный телефон Дольщика, указанные в разделе 10 Договора.

8.17. Исполнение обязательств Застройщика перед Дольщиком по настоящему Договору обеспечивается заключением договора счета эскроу с уполномоченным банком в порядке, предусмотренном ст.15.4 Федерального закона от 30.12.2004 года №214-ФЗ.

## **9. Прочие условия.**

9.1. Дольщик уведомлен и согласен с тем, что:

9.1.1. С момента получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома и до момента государственной регистрации права собственности Дольщика на Квартиру Дольщик не вправе осуществлять перепланировку, переустройство Квартиры.

9.1.2. В случае нарушения Дольщиком п.9.1.1 настоящего Договора Дольщик выплачивает Застройщику штраф в размере 50 (пятидесяти) % от цены настоящего Договора.

9.1.3. Незаконная перепланировка будет являться препятствием для государственной регистрации права собственности на Квартиру.

9.2. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кировской области и считается заключенным с момента такой регистрации.

9.3. Настоящий Договор составлен и подписан в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

9.4. В дополнение и изменение Договора Стороны вправе заключать дополнительные соглашения, являющиеся его неотъемлемой частью и действующие в совокупности с ним.

9.5. Уступка участником долевого строительства прав требований Договора производится в порядке, предусмотренном ст.11 Федерального закона от 30.12.2004 года №214-ФЗ.

9.6. При возникновении споров и разногласий Стороны будут стремиться решить их путем переговоров. Все возникшие разногласия решаются в порядке, установленном законодательством.

9.7. Подписывая настоящий Договор, Дольщик дает свое согласие Застройщику:

- на обработку своих персональных данных, указанных в разделе 10 Договора,
- на обмен персональными данными, указанными в разделе 10 Договора, с третьими лицами в

целях исполнения сторонами обязательств по настоящему договору;

- на любое информирование и получение рекламы (в том числе на эл.адрес, на телефон с помощью sms, и др.) на указанные контактные данные Дольщика в разделе 10 Договора.

В связи с этим настоящий Договор является письменным согласием Дольщика на обработку персональных данных (раздел 10 Договора), на обмен персональными данными (раздел 10 Договора) с третьими лицами в целях исполнения сторонами обязательств по настоящему договору, на информирование Застройщиком. Обработка и обмен персональными данными и информирование Дольщика могут осуществляться только в целях исполнения настоящего Договора.

#### 10.Адреса и подписи сторон.

##### **Застройщик:**

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик

"Кировспецмонтаж"

610048, Кировская обл, Киров г, Воровского ул, дом № 161

ИНН 4345077227

(8332) 511-111, 62-73-73 (бух.), 51-62-95 (юр. отдел)

Оплата на счет эскроу

---

##### **Дольщик:**

\_\_\_\_\_ года рождения

Паспорт \_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_ г. \_\_\_\_\_,

Адрес регистрации: \_\_\_\_\_

Почтовый адрес: \_\_\_\_\_

Е-mail: \_\_\_\_\_

Телефон: \_\_\_\_\_

---

Исп.: \_\_\_\_\_

#### ПРИЛОЖЕНИЕ

к договору № \_\_\_\_\_ участия в долевом строительстве от \_\_\_\_\_ г.

Описание Квартиры и размещение ее на поэтажном плане

<b>Земельный участок (кадастровый №)</b>	
<b>Объект недвижимости, вид</b>	
<b>Назначение объекта</b>	
<b>Количество этажей</b>	
<b>Этажность</b>	
<b>Общая площадь (площадь) объекта (здания)</b>	
<b>Материал: Стен наружных/ Поэтажных перекрытий</b>	
<b>Класс: Энергоэффективности / Сейсмостойкости</b>	
Объект долевого строительства (ОДС) / Назначение	
№ строительный	
Количество комнат	
Этаж	
Прихожая, кв.м.	
Кухня, кв.м.	
Санузел, кв.м.	
Жилая комната, кв.м.	
Лоджия (приведенная площадь), кв.м.	
Общая площадь (площадь) ОДС кв.м.	
Приведенная площадь ОДС кв.м.	