



**ДОГОВОР № КВ-**  
участия в долевом строительстве многоквартирного дома

Республика Коми, г. Сыктывкар

2023 г.

**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

, именуемая 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 – Объект), подлежащим передаче Участнику долевого строительства в соответствие 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/лоджии – кв.м.;
- площадь квартиры – кв.м.;
- площадь комнат – кв.м.;
- площадь кухни-ниши – кв.м.;
- площадь коридора – кв.м.;
- площадь санузла – кв.м.
- площадь балкона/лоджии – кв.м.

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

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

3. Объект располагается **на этаже в осях подъезда** в многоквартирном 12-этажном жилом доме (общая площадь многоквартирного дома – 13672,08 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, городской округ Сыктывкар, г. Сыктывкар, ул. Весенняя, д. 11, на земельном участке с кадастровым номером **11:050201022:3926**. Наименование объекта в соответствии с проектной декларацией: «Многоквартирный жилой дом по адресу: Российская Федерация, Республика Коми, городской округ Сыктывкар, г. Сыктывкар, ул. Весенняя, 11».

4. Объект, подлежащий передаче Участнику долевого строительства, включает в себя: устройство несущих стен Объекта; 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, интернет, телевидение) до поэтажного щитка; установка оконных блоков с двухкамерными стеклопакетами (без выполнения откосов); ограждение лоджий (холодное остекление из алюминиевого профиля с опиранием на кирпичный экран/остекление - «в одну нитку»); полная отделка мест общего пользования в соответствии с проектной документацией.

Объект 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 Объект Участнику долевого строительства в срок не позднее **31 декабря 2025 года**. Застройщик имеет право передать Объект 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 Объекта Участнику долевого строительства в соответствии с Договором и действующим законодательством Участник долевого строительства несёт все расходы по содержанию Объекта и оформлению Объекта в собственность.

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

8. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства 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	
Бенефициар	<b>Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик» «ГорКомСтрой»</b> 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	
Срок перечисления Депонентом суммы депонирования	не позднее 5-ти банковских дней с момента регистрации настоящего Договора.
Срок условного депонирования денежных средств	<b>до 31 декабря 2025 года</b> , 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, подавать в АО «Райффайзенбанк» и подписывать от имени Застройщика документы, необходимые для заключения Договора счета эскроу в АО «Райффайзенбанк».

8.2. При наступлении оснований для возврата Участнику долевого строительства денежных средств со счета эскроу (в том числе в случае расторжения/прекращения/отказа от исполнения Договора сторонами), денежные средства со счета эскроу подлежат возврату участнику долевого строительства в соответствии с условиями договора счета эскроу, либо перечисляются на его залоговый счет, права по которому переданы в залог банку или иной кредитной организации, предоставившим денежные средства участнику долевого строительства для оплаты цены Договора участия в долевом строительстве, если такое условие предусмотрено Договором, заключенным между участником долевого строительства и кредитором.

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. 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.

11. 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 акта приема-передачи Объекта. Полная либо частичная уступка Участником долевого строительства своих прав и/или обязанностей по настоящему Договору третьим лицам допускается только при условии письменного согласия Застройщика. После государственной регистрации договора уступки, один экземпляр договора подлежит передаче Застройщику с одновременным предоставлением выписки из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающий факт регистрации договора Уступки.

12. Обязательства Сторон считаются исполненными с момента подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта или составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта в порядке, определенном пунктом 13 Договора. При этом, с момента подписания акта приема-передачи все риски случайной гибели или случайного повреждения Объекта переходят к Участнику.

13. При уклонении Участника долевого строительства от принятия или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта Застройщик, по истечении срока, указанного в сообщении Застройщика о готовности Объекта к передаче (либо со дня возвращения заказного почтового отправления, содержащего данное уведомление, в связи с отказом Участника от его получения, либо в связи с отсутствием адресата по указанному адресу, либо в связи с истечением срока хранения) вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта. При этом под уклонением Участника долевого строительства от принятия Объекта понимается не подписание по любым причинам акта приема-передачи либо акта, в котором указывается несоответствие Объекта требованиям, указанным в части 1 статьи 7 Федерального закона № 214-ФЗ в предусмотренный Договором срок долевого строительства.

14. В случае, если Объект построен Застройщиком с существенными недостатками, которые делают его непригодным для использования по назначению, Участник долевого строительства в течение 1 (одного) рабочего дня обязуется представить Застройщику письменный мотивированный отказ от подписания акта приема-передачи. После устранения недостатков Участник долевого строительства обязан принять Объект по акту приема-передачи в течение 7 (семи) рабочих дней после получения Участником долевого строительства извещения об их устранении. Уведомление об устранении замечаний и



готовности Объекта к передаче по акту приема-передачи может быть направлено Участнику долевого строительства в любое время посредством телефонного звонка, смс либо заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении, либо путем вручения указанного уведомления Участнику долевого строительства лично под расписку. В случае, если Участник долевого строительства по истечению 7 (семи) дневного срока после получения уведомления об устранении замечаний и готовности Объекта не явился на подписание акта приема-передачи, Застройщик вправе передать Объект в одностороннем порядке. Участник не вправе уклоняться от приемки Объекта в случае, если состояние Объекта делает его пригодным для предусмотренного Договором использования.

15. В случае возникновения обстоятельств, указанных в пункте 13 Договора, Участник долевого строительства оплачивает все расходы по оплате возможных затрат по обеспечению Объекта энергоресурсами и затрат по эксплуатации и по техническому обслуживанию Жилого дома соразмерно его доле в праве общей долевой собственности, начиная с момента истечения 7 (семи)-дневного срока, предназначенного для подписания акта приема-передачи, и до момента составления Застройщиком одностороннего акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта в течение 3 (трех) рабочих дней с даты предъявления такого требования Застройщиком.

16. Свидетельством надлежащего качества Объекта и соответствия его всем требованиям и нормам, предъявляемым к объектам капитального строительства, соответствие его проекту, проектной документации, требованиям санитарных, строительных, технических и иных норм и правил является разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого дома, полученное Застройщиком в установленном законом порядке.

17. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект, качество которого соответствует условиям Договора, требованиям технических/градостроительных регламентов, проектной документации.

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

19. 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.

20. Участник долевого строительства вправе 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 не превышающий 30 (тридцати) рабочих дней. При непредоставлении участником долевого строительства застройщику (его работникам, подрядчикам) доступа на объект долевого строительства для устранения выявленных недостатков или для составления акта осмотра участник долевого строительства не вправе обращаться в судебном порядке с требованием о безвозмездном устранении выявленных недостатков, о соразмерном уменьшении цены Договора или о возмещении своих расходов на устранение недостатков. 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.

21. 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.

22. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта 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 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 возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

23. При обнаружении в пределах гарантийного срока скрытых недостатков Объекта, которые невозможно обнаружить во время приемки Объекта, за которые отвечает Застройщик, Участник долевого строительства после комиссионного обследования Объекта с представителем Застройщика и составлением акта обнаруженных недостатков вправе требовать их безвозмездного устранения в разумный срок.

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

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

26. 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.

27. 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.

28. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

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

30. Настоящий Договор составлен в 2-х экземплярах, один для Застройщика, один – Участнику долевого строительства. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

31. 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](mailto:office@gks.company)

ИНН 1101168940 КПП 110101001 ОГРН 1201100003081

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

к/с 3010181010000000723 БИК 044030723

Директор \_\_\_\_\_ /Ю.В. Кузнецов



**Участник долевого строительства**

Участник долевого строительства:

