

## ДОГОВОР ДОЛЕВОГО УЧАСТИЯ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ № \_\_\_\_

г. Пермь

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Общество с ограниченной ответственностью «КМ-Инвест», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице генерального директора Миронова Вадима Игоревича действующего на основании устава, с одной стороны, и

гражданин РФ \_\_\_\_\_ паспорт \_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_ года \_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_-\_\_\_\_, проживающий по адресу: \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Дольщик», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор долевого участия в строительстве (далее по тексту – «Договор») о следующем:

### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) недвижимое имущество (далее по тексту – «Объект недвижимости») и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости передать Дольщику находящийся в Объекте недвижимости объект долевого строительства, указанный в п.1.2. настоящего договора (далее по тексту – «Объект долевого строительства»), а Дольщик обязуется уплатить Застройщику обусловленную договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости.

1.2. Индивидуальные характеристики Объекта долевого строительства:

№ квартиры (условный)	Этаж	Кол-во комнат	Общая Расчетная (проектная) площадь, кв. м	В том числе жилая площадь, кв. м	Примечания

1.3. Объектом недвижимости является 23-х этажный, 156-ти квартирный жилой дом, расположенный по строительному адресу: г. Пермь, Мотовилихинский район, ул. Ленская, 30, общей площадью квартир (жилых помещений) – 11 000,88 кв.м.

Указанный в данном договоре адрес является строительным адресом Объекта недвижимости, которому после ввода в эксплуатацию будет присвоен почтовый адрес.

1.4. Месторасположение Объекта долевого строительства в Объекте недвижимости и план Объекта долевого строительства указываются в «Плане объекта долевого строительства» (Приложение № 1 к настоящему договору), который является неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.5. Застройщик гарантирует, что обладает правом собственности в отношении земельного участка, предоставляемого Застройщиком для строительства Объекта недвижимости, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права собственности 59-БД 684296 от 05.03.2015 года.

Копия свидетельства о государственной регистрации права собственности является (Приложением № 2) к настоящему договору.

1.6. Застройщик гарантирует, что действует на основании Разрешения на осуществление строительства Объекта недвижимости № 59-RU90303000-11-2015/3 от «01» февраля 2019 года.

Копия вышеуказанного Разрешения на осуществление строительства является (Приложением № 3) к настоящему договору.

1.7. Проектная декларация включает в себя информацию о Застройщике и информацию о проекте строительства. Проектная декларация является официальным

документом, удостоверяющим факты, влекущие за собой юридические последствия для Застройщика.

Проектная декларация размещена Застройщиком в Единой информационной системе жилищного строительства в сети «Интернет» на сайте: [www.наш.дом.рф](http://www.наш.дом.рф).

1.8. Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации.

1.9. Способы обеспечения исполнения обязательств Застройщика по договору долевого участия в строительстве:

1.9.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по настоящему договору с момента государственной регистрации договора, считается находящимся в залоге земельный участок общей площадью 1924 кв. м., с кадастровым номером 59:01:3219013:28, расположенный по адресу: г. Пермь, Мотовилихинский район, ул. Ленская 30, предоставленный для строительства Объекта недвижимости, в составе которого будет находиться Объект долевого строительства.

1.10. С учетом нахождения земельного участка в залоге у Дольщика в соответствии с условиями п. 1.9.1 настоящего договора, Дольщик дает Застройщику согласие на предоставление земельного участка, указанного в п. 1.9.1 настоящего договора, в качестве залога для обеспечения обязательств перед другими дольщиками, приобретающими иные объекты долевого строительства в Объекте недвижимости, указанном в п. 1.3. настоящего договора.

## **2. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК**

2.1. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет со дня передачи Объекта долевого строительства Дольщику.

2.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Дольщику Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года со дня подписания первого передаточного акта.

2.3. Дольщик вправе предъявить иск в суд или предъявить Застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в срок, согласованный Застройщиком с Дольщиком. 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 Дольщик имеет право предъявить иск в суд.

2.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что 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, 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 Дольщиком 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.

### 3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Застройщик обязуется:

3.1.1. Построить Объект недвижимости в соответствии с проектно-сметной документацией и передать Дольщику Объект долевого строительства.

Объект долевого строительства передается Дольщику для подготовки к проживанию в состоянии готовности в соответствии с проектной документацией.

Проектной документацией на строительство Объекта недвижимости предусмотрены: строительство наружных инженерных коммуникаций, с собственной котельной на крыше, окна/оконные блоки тройного остекления со стеклопакетами, система утепления здания, остекление лоджий одинарного остекления со стеклопакетами, установка входных дверей (дом, встроенные помещения, квартиры), монтаж и диспетчеризация лифтов с огнестойкими дверями, устройство внутренних водостоков, устройство чистовых полов на лестничных и лифтовых площадках, этажных коридорах, чистовая отделка мест общего пользования, благоустройство двора жилого дома и придомовой территории, установка металлической входной двери в квартиру, защита каждого этажа металлической дверью, автоматизированная система учета энергоносителей, монтаж системы отопления с установкой квартирного теплосчетчика, подводка силовой электрической сети до ввода в квартиру с установкой электросчетчика, ввод слаботочных сетей, выполнение стояков системы горячего и холодного водоснабжения до узла учета с его установкой, внутриквартирная разводка, выполнение стояков системы канализации, выполнение внутриквартирной разводки автоматической пожарной сигнализации с установкой тепловых, автономных дымовых извещателей и пожарными кранами со шлангом и распылителем. Возведение внутренних перегородок, штукатурка стен и затирка потолков, стандартная цементная стяжка по монолитному перекрытию.

Иные внутриквартирные работы выполняются по заявлению Дольщика и в стоимость настоящего Договора не входят.

Перечень работ, предусмотренный настоящим пунктом Договора, не является окончательным, возможно проведение иных работ, необходимых для успешного завершения строительства.

3.1.2. После ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию передать полученное разрешение на ввод Объекта недвижимости в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

3.1.3. Сообщать Дольщику по его требованию о ходе выполнения работ по строительству Объекта недвижимости.

3.1.4. При изменениях в платежных и почтовых реквизитах в течение 3 (трех) рабочих дней оповестить об этом Дольщика.

3.2. Дольщик обязуется:

3.2.1. При изменениях в платежных и почтовых реквизитах в течение 3 (трех) рабочих дней оповестить об этом Застройщика.

3.2.2. Производить выплаты стоимости Объекта долевого строительства в размере и порядке, установленных в разделе 5 настоящего договора.

3.2.3. Принять от Застройщика по Акту приема-передачи Объект долевого строительства, после чего нести риск случайной гибели или повреждения Объекта долевого строительства и общедомового имущества, а также ответственность за вред, причиненный третьим лицам и их имуществу.

3.2.4. Совершить все необходимые действия для регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

3.2.5. Предоставить Застройщику: действительный паспорт, нотариально заверенное согласие супруга (супруги) на заключение настоящего договора или нотариально заверенное заявление об отсутствии зарегистрированного брака.

3.2.6. В случае передачи Объекта долевого строительства в пользование (в соответствии с разделом 4 настоящего договора) до регистрации права собственности на него нести бремя содержания Объекта долевого строительства, в частности, вносить плату за Объект долевого строительства и коммунальные услуги, поддерживать его в надлежащем состоянии, соблюдать права и законные интересы соседей, соблюдать правила пользования жилыми помещениями и общим имуществом собственников.

3.2.7. До оформления права собственности на Объект долевого строительства, Дольщик не производить в Объекте долевого строительства и в самом Объекте недвижимости работы, связанные с отступлением от проекта (в том числе, перепланировку, возведение внутриквартирных перегородок, разводку инженерных коммуникаций, электрики, установку дополнительных секций батарей, устройство теплых полов и вынос отопления на лоджию, устройство труб и батарей отопления, пробивка проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях, установку снаружи здания любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада здания и т.д.) без согласования с Застройщиком, проектной организацией, эксплуатирующей организацией и уполномоченными государственными (муниципальными) органами, а после оформления права собственности на Объект долевого строительства производить указанные действия в установленном порядке с согласованием с проектной организацией, эксплуатирующей организацией и уполномоченными государственными (муниципальными) органами.

3.2.8. В случае аварий внутренних, тепло, электро, и других сетей по своей вине (в том числе, при нанесении ущерба объектам недвижимости других Дольщиков) незамедлительно принимать все необходимые меры к устранению ущерба и последствий за свой счет.

3.3. Застройщик вправе:

3.3.1. Внести в Объект недвижимости и/или в Объект долевого строительства незначительные архитектурные, структурные изменения, а также заменить строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы и оборудование, при условии, что по завершении строительства Объекта недвижимости в целом и Объекта долевого строительства в частности, они будут отвечать требованиям проектной документации.

3.3.2. Вести обработку персональных данных Дольщика, представленных при заключении и исполнении настоящего договора, а также использовать эти данные и предоставлять их третьим лицам.

3.4. Дольщик вправе:

3.4.1. При условии полного внесения денежных средств по настоящему договору, уступить свои права по договору третьим лицам. При условии не внесения в полном объеме денежных средств по настоящему договору, уступка Дольщиком права требования возможна только с предварительного письменного согласия Застройщика и одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства.

#### **4. ПОРЯДОК ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

4.1. Застройщик обязан передать Дольщику Объект долевого строительства в течение 2 (двух) месяцев со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости.

4.2. Застройщик обязуется ввести объект недвижимости в эксплуатацию в срок до «19» ибля 2020 г. В случае если строительство Объекта недвижимости не может быть завершено в предусмотренный настоящим договором срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Дольщику уведомление с соответствующей информацией и предложением об изменении настоящего договора. В случае, если Объект недвижимости будет введен в эксплуатацию ранее предусмотренного

настоящим договором срока Застройщик вправе передать Объект долевого строительства Дольщику досрочно. В этих случаях сроки начала и окончания передачи сдвигаются соответственно.

4.3. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Дольщиком осуществляются по подписываемым сторонами передаточному акту или иному документу о передаче Объекта долевого строительства. В передаточном акте или ином документе о передаче Объекта долевого строительства указываются дата передачи, основные характеристики жилого помещения, являющегося Объектом долевого строительства, а также иная информация по усмотрению сторон. К передаточному акту или иному документу о передаче Объекта долевого строительства прилагается инструкция по эксплуатации Объекта долевого строительства, которая является неотъемлемой частью передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

Застройщик обязуется письменно сообщить Дольщику о завершении строительства Объекта недвижимости и готовности Объекта долевого строительства к передаче не менее чем за месяц до наступления, установленного настоящим Договором срока передачи Объекта долевого строительства, а также предупредить Дольщика о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Дольщика, предусмотренных ч. 6 ст. 8 Федерального закона 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».

4.4. Застройщик обязан передать Дольщику Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

4.5. В случае, если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) указанных в п.4.4 настоящего договора обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, Дольщик имеет право на безвозмездное устранение Застройщиком недостатков в разумный срок.

Не допускается без согласования с Застройщиком устранение недостатков силами Дольщика или привлеченными им лицами, в том числе с возложением расходов на Застройщика. Нарушение настоящего правила влечет для Дольщика утрату права на устранение недостатков за счет Застройщика.

## **5. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОК И ПОРЯДОК УПЛАТЫ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ**

5.1. Цена настоящего договора определяется Сторонами как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства (75% от Цены договора) и денежных средств на оплату услуг Застройщика (25% от Цены договора) и равна сумме Долевого взноса Дольщика.

5.2. Стороны согласились с тем, что разница между суммой денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и себестоимостью Объекта долевого строительства остается в распоряжении Застройщика и засчитывается Сторонами в качестве оплаты услуг Застройщика.

5.3. Долевой взнос Дольщика (Цена Договора) определяется Сторонами в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек (НДС не облагается), исходя из произведения Расчетной площади Объекта долевого строительства на стоимость 1 (одного) квадратного метра такой площади.

Стоимость 1 (одного) квадратного метра Расчетной площади составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек.

5.4. Внесение Дольщиком Долевого взноса в счет цены настоящего договора по пунктам 5.1, 5.3 настоящего договора производится \_\_\_\_\_.

5.5. Показатель Расчетной площади Объекта долевого строительства устанавливается Сторонами в целях исчисления суммы Долевого взноса, вносимого Дольщиком в счет цены договора. Расчетная площадь Объекта долевого строительства до проведения обмеров органами технической инвентаризации определяется на основании проектной документации в стадии Р (согласно СНиП 2.08.01-89 «Жилые здания» Госстроя России). Уточнение Расчетной площади Объекта долевого строительства производится Сторонами после проведения обмеров органами технической инвентаризации.

5.6. В случае если фактическая площадь Объекта долевого строительства по результатам обмеров органами технической инвентаризации после окончания строительства Объекта недвижимости будет отличаться в сторону уменьшения либо в сторону увеличения от Расчетной площади Объекта долевого строительства, указанной в п.1.2 настоящего договора, более чем на 2 (два) квадратных метра, Цена настоящего договора подлежит изменению на сумму, эквивалентную изменившемуся размеру площади Объекта долевого строительства (за вычетом двух квадратных метров), о чем Стороны подписывают дополнительное соглашение к настоящему договору в виде акта выверки взаиморасчетов и производят соответствующие дополнительные расчеты.

Изменение фактической площади Объекта долевого строительства по результатам обмеров органами технической инвентаризации после окончания строительства Объекта недвижимости в сторону уменьшения либо в сторону увеличения от Расчетной площади Объекта долевого строительства, указанной в п.1.2 настоящего договора, менее чем на 2 (два) квадратных метра не влечет за собой изменение Цены настоящего договора.

5.7. Дополнительные расчеты, предусмотренные в п.5.6 настоящего договора, производятся исходя из стоимости одного квадратного метра Расчетной площади, определённой в п.5.3. настоящего договора.

5.8. Застройщик обязан в течение 45 (сорока пяти) календарных дней с момента установления несоответствия фактической Расчетной площади, площади, предусмотренной в п.1.2. настоящего договора, уведомить об этом Дольщика и предложить последнему заключить дополнительное соглашение в виде акта выверки взаиморасчетов.

5.9. Дополнительное соглашение в виде акта выверки взаиморасчетов должно быть подписано Дольщиком в течение 7 (семи) календарных дней с момента получения уведомления от Застройщика.

5.10. Стороны обязуются осуществить необходимую доплату или возврат денежных средств в течение 120 (сто двадцати) календарных дней с момента заключения Сторонами дополнительного соглашения в виде акта выверки взаиморасчетов.

5.11. Все расходы, возникающие при оформлении документации технической инвентаризации и государственной регистрации Объекта долевого строительства в собственность, оплачиваются Дольщиком самостоятельно и в цену настоящего Договора не включены.

## **6. ИНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА**

6.1. В момент подписания настоящего договора Дольщик подтверждает, что он ознакомлен с проектной документацией на Объект недвижимости, а также ему разъяснены Застройщиком актуальные положения действующего законодательства, регулирующие правоотношения между Застройщиком и Дольщиком.

6.2. В момент подписания настоящего договора Дольщик подтверждает, что им предоставлено Застройщику право на обработку персональных данных Дольщика, представленных при заключении и исполнении настоящего договора, а также использование этих данных и предоставление их третьим лицам.

## 7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН И ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

7.1. Стороны несут ответственность за неисполнение либо ненадлежащее исполнение принятых на себя по договору обязательств в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и условиями настоящего договора.

7.2. В случае нарушения установленного договором сроков внесения Долевого взноса 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.

7.3. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере 1/150 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки.

7.4. Все споры, возникшие между Сторонами настоящего договора, подлежат разрешению в суде в порядке, установленном действующим законодательством.

## 8. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

**Застройщик:**

**Дольщик:**

**ООО «КМ-Инвест»**

Адрес: 105005, г. Москва, Костомаровский пер., д.3, стр.12, ком. 20 (421).

Почтовый адрес: 614018, г. Пермь, Ленская, 30.

ИНН/КПП: 7743887040/770901001,

ОГРН: 1137746374061.

Р/с 40702810429190001475 в филиале

«Нижегородский» ОАО «Альфа-банк»,

БИК 042202824, к/сч 30101810200000000824.

Тел/факс: + 7 342 258 38 83.

Генеральный

директор \_\_\_\_\_/Миронов В.И./ \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_./