

**ДОГОВОР
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ № _____**

г. Красноярск

«___» _____ 201_ года

Общество с ограниченной ответственностью «КрасИнженерПроект», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице директора Абдулина Игоря Тахировича, действующего на основании Устава, с одной стороны, _____, именуемая(ый) в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, вместе именуемые «**Стороны**», заключили договор о нижеследующем:

1. Предмет ДОГОВОРА

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный ДОГОВОРОМ срок с использованием собственных и привлеченных сил и средств построить (создать) многоквартирный жилой дом с инженерным обеспечением (далее — ДОМ), и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома передать Объект долевого строительства (далее — ОБЪЕКТ) Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную ДОГОВОРОМ цену в порядке и сроки, предусмотренные ДОГОВОРОМ, и принять ОБЪЕКТ долевого строительства **в собственность** при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

1.2. Обозначение ДОМА в соответствии с проектной документацией: **«Жилой дом № 4».**

ДОМ входит в состав объекта капитального строительства **«Многоэтажные жилые дома, инженерное обеспечение в 5 жилом квартале в Свердловском районе города Красноярска. Жилой дом № 4 с трансформаторной подстанцией»**, в соответствии с разрешением на строительство.

1.3. Строительный адрес ДОМА: **г. Красноярск, Свердловский район.**

2. Описание земельного участка, на котором расположен ДОМ:

2.1. Земельный участок с кадастровым номером 24:50:0000000:194490, площадью 41509,00 кв. м., расположен по адресу: Красноярский край, г. Красноярск, Свердловский район.

2.2. Земельный участок принадлежит Застройщику на праве собственности на основании договора купли-продажи недвижимости от 02.11.2016 года №38/0412/16, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 10.11.2016 года сделана запись регистрации №24-24/001-24/001/108/2016-7819/2.

3. Описание ОБЪЕКТА:

Техническое описание жилого дома с указанием сведений в соответствии с проектной документацией:

- вид- многоквартирный жилой дом;
- назначение-жилое;
- этажность жилого дома – 20 этажей;
- общая площадь жилого дома – 22 995,20 м²;
- материал наружных стен – стены подвала - железобетонные монолитные толщиной 200 мм. Ограждающие конструкции приняты самонесущие кирпичные толщиной 250 мм с навесным вентилируемым фасадом. Участки наружных стен за балконными витражами выполнить из кирпича толщиной 250 мм на растворе с утеплением плитами и штукатуркой по оцинкованной сетке с окраской фасадными красками;
- материал поэтажных перекрытий – плиты перекрытия безригельные, железобетонные монолитные толщиной 200 мм;
- конструктивная схема здания – каркасно-стеновая. Пространственная жесткость и устойчивость секций здания обеспечивается совместной работой каркаса с диафрагмами и ядрами жесткости с монолитными перекрытиями и колоннами зданий, жестко заделанными в фундамент;
- класс энергетической эффективности здания – «А» (очень высокий: от -40 до -50 включительно);
- сейсмичность – 6 баллов.

Объекты долевого строительства - жилые помещения - квартиры, общее имущество в многоквартирном доме, подлежащие передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и входящие в состав указанного многоквартирного дома, строящегося с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

3.1. Наименование: квартира, строительный номер: _____

- Назначение: жилое помещение
- Блок-секция: _____
- Расположен в продольных осях: _____
- Расположен в поперечных осях: _____
- Количество комнат: _____
- Этаж: _____
- Площадь ОБЪЕКТА без лоджии/балкона, м²: _____
- Площадь лоджии/балкона, м²: _____
- Площадь лоджии/балкона с учетом коэффициента К = 0,5/0,3: м²: _____
- Общая площадь ОБЪЕКТА, включая площадь лоджии/балкона с учетом коэффициента, м²: _____
- План ОБЪЕКТА содержится в Приложении к ДОГОВОРУ

Разрешение на строительство ДОМА выдано Администрацией г. Красноярска, № 24-308-27-2018 от 23.03.2018г., выдано 23.03.2018 года.

Проектная декларация на ДОМ (включая внесенные изменения) опубликована — размещена в сети Интернет на сайте www.krasinpro.ru и наш.дом.рф.

Планируемый срок получения Разрешения на ввод в эксплуатацию ДОМА: **март 2023г.**

Застройщик _____

Участник _____

Срок передачи ОБЪЕКТА Участнику — не позднее 30.06.2023г. Участник не возражает против возможного досрочного исполнения Застройщиком обязательства по передаче ОБЪЕКТА и подтверждает, что готов принять досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче ОБЪЕКТА в срок, предложенный Застройщиком.

4. Способы обеспечения исполнения Застройщиком обязательств по ДОГОВОРУ.

4.1. Залогом обеспечивается исполнение следующих обязательств Застройщика по настоящему Договору:

- возврат денежных средств, внесенных Участником долевого строительства, в случаях, предусмотренных законодательством РФ и настоящим договором;
- уплата Участнику долевого строительства денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пени) вследствие неисполнения, просрочки или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, и иных денежных средств, причитающихся ему в соответствии с настоящим Договором и законодательством РФ.

4.2. Обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд, формируемый Публично-правовой компанией «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства».

5. Цена ДОГОВОРА. Порядок расчетов.

5.1. Цена Договора составляет _____ (_____) рублей. Цена договора является фиксированной и изменению не подлежит при условии уплаты цены договора Участником долевого строительства в сроки, определенные в настоящем договоре.

5.2. Цена ДОГОВОРА включает в себя затраты на строительство ОБЪЕКТА, включая внутреннюю отделку (обои, линолеум), сантехнику, остекление балкона (лоджии), входную железную дверь, затраты на строительство общего имущества собственников помещений в ДОМЕ, инженерных сетей и нежилых зданий, сооружений, предназначенных для обслуживания и эксплуатации ДОМА, а также оплату услуг Застройщика. Комплектация ОБЪЕКТА электроплитами Застройщиком не производится.

5.3. Стороны пришли к соглашению, что уплата Цены договора осуществляется Участником долевого строительства в следующем порядке:

- _____ (_____) рублей передается «Участником долевого строительства» путем внесения платежа в безналичном порядке на счет «Застройщика» не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего договора.

6. Ответственность сторон.

6.1. «Застройщик» несет ответственность, в соответствии с действующим гражданским законодательством, за недействительность приобретаемого Участником долевого строительства права требования и гарантирует, что указанное право не обременено правами третьих лиц, в споре и под арестом или запрещением не состоит, договоры участия в долевом строительстве на ОБЪЕКТ с иными лицами не заключались.

6.2. Стороны договорились о том, что в соответствии с п. 5 ст. 488 Гражданского кодекса Российской Федерации право залога у Продавца на указанную Квартиру не возникает.

6.3. Под оплатой услуг Застройщика следует понимать экономию затрат на строительство ОБЪЕКТА в виде разницы между договорной стоимостью ОБЪЕКТА и фактическими затратами на его строительство, определяемую после ввода в эксплуатацию ОБЪЕКТА. Данная экономия остается в распоряжении Застройщика, является его доходом и не распределяется между участниками долевого строительства ОБЪЕКТА.

6.4. В соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 №214-ФЗ (ред. от 27.06.2019) «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее - ФЗ-214) систематическое нарушение участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа застройщика от исполнения договора в порядке, предусмотренном статьей 9 ФЗ-214.

В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа участник долевого строительства уплачивает застройщику неустойку (пени) в размере одной тресотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки (ч.6 ст.5 ФЗ-214).

6.5. По окончании строительства Застройщиком обеспечивается первичная техническая инвентаризация ОБЪЕКТА. По результатам первичной технической инвентаризации определяется окончательная площадь ОБЪЕКТА.

При изменении площади ОБЪЕКТА, как в большую, так и меньшую сторону, стороны договорились произвести перерасчет цены ДОГОВОРА исходя из цены 1 квадратного метра по ДОГОВОРУ, в следующем порядке:

В случае увеличения площади ОБЪЕКТА по данным органа, проводящего техническую инвентаризацию, по сравнению с данными проектной документации, Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику дополнительные денежные средства в размере разницы площадей умноженной на цену 1 квадратного метра по ДОГОВОРУ в срок не позднее 30 (Тридцати) календарных дней с момента уведомления Участника долевого строительства о проведении соответствующего обмена.

В случае уменьшения площади ОБЪЕКТА по данным органа, проводящего техническую инвентаризацию, по сравнению с данными проектной документации Застройщик обязуется возвратить Участнику долевого строительства денежные средства в размере разницы площадей умноженной на цену 1 квадратного метра по ДОГОВОРУ в срок не позднее 30 (Тридцати) календарных дней с момента уведомления Участника долевого строительства о проведении соответствующего обмена.

Изменение адреса ДОМА и номера ОБЪЕКТА — стороны признают нормальным, свидетельствующим о надлежащем исполнении Застройщиком условий ДОГОВОРА.

7. Права и обязанности сторон.

7.1. Застройщик обязан:

7.1.1. Ввести в эксплуатацию многоквартирный жилой дом.

7.1.2. Передать Участнику долевого строительства по акту приема-передачи оплаченный им в полном объеме ОБЪЕКТ, не позднее срока, предусмотренного ДОГОВОРОМ.

7.1.3. Передать ОБЪЕКТ Участнику долевого строительства в соответствии с проектной документацией и условиями настоящего ДОГОВОРА.

7.1.4. Нести риск случайной гибели и/или случайного повреждения ОБЪЕКТА до передачи его Участнику долевого строительства.

7.1.5. Направить участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства многоквартирного жилого дома и о готовности объекта долевого строительства к передаче не менее чем за месяц до наступления установленного договором срока передачи объекта долевого строительства

7.2. Застройщик вправе:

7.2.1. Внести изменения и дополнения в проект Объекта долевого строительства.

7.2.2. В случае неявки Участника долевого строительства в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в согласованные с Застройщиком дату и время, Застройщик, понимая, что договор в силу закона будет считаться незаключенным без такой регистрации, вправе заключить договор о долевом участии в строительстве на ОБЪЕКТ с другими лицами.

7.3. Участник долевого строительства обязуется:

7.3.1. Уплатить цену ДОГОВОРА в порядке и сроки, предусмотренные ДОГОВОРОМ.

7.3.2. Приступить к принятию ОБЪЕКТА от Застройщика по акту приема-передачи в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения от Застройщика письменного уведомления о завершении строительства ДОМА и готовности ОБЪЕКТА к передаче.

В случае уклонения Участника долевого строительства от принятия ОБЪЕКТА в предусмотренный выше срок, Застройщик по истечении 2 (Двух) месяцев со дня, предусмотренного ДОГОВОРОМ для передачи ОБЪЕКТА, вправе составить односторонний акт о передаче ОБЪЕКТА.

7.3.3. До подписания акта приема-передачи самостоятельно не производить перепланировку и переоборудование (переустройство) ОБЪЕКТА, в противном случае Застройщик вправе взыскать с Участника долевого строительства сумму денежных средств, необходимую для приведения ОБЪЕКТА в состояние, предусмотренное проектом.

7.3.4. Нести риск случайной гибели и/или случайного повреждения ОБЪЕКТА с момента подписания сторонами акта приема-передачи ОБЪЕКТА, либо с момента составления Застройщиком одностороннего акта передачи ОБЪЕКТА Участнику долевого строительства.

7.3.5. Незамедлительно сообщать Застройщику об изменении почтового адреса, паспортных данных, телефонных номеров. В противном случае, риск неполучения заказной корреспонденции лежит на Участнике долевого строительства.

7.3.6. Самостоятельно оплачивать с момента передачи ОБЪЕКТА, коммунальные услуги, а также плату за содержание и текущий ремонт общего имущества в ДОМЕ Застройщику или организации, которая будет осуществлять управление ДОМОМ после ввода его в эксплуатацию до момента выбора способа управления собственниками помещений ДОМА или до момента проведения открытого конкурса органом местного самоуправления по отбору управляющей компании. В случае если указанные расходы понес Застройщик, эти расходы возмещаются Участником долевого строительства в полном объеме.

7.3.7. Нести расходы по государственной регистрации настоящего ДОГОВОРА в соответствии с действующим законодательством.

7.4. Участник долевого строительства вправе:

7.4.1. Получать информацию о ходе строительства ОБЪЕКТА.

7.4.2. Уступить права требования по ДОГОВОРУ третьему лицу. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему договору допускается либо после полной уплаты Участником долевого строительства цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства. Уступка прав требований возможна с момента государственной регистрации настоящего договора и до момента подписания сторонами Акта приема-передачи.

Участник долевого строительства либо новый участник долевого строительства в письменной форме уведомляет Застройщика о совершенной уступке прав требований по настоящему договору в течение трех рабочих дней со дня совершения такой уступки. Если Застройщик не был уведомлен о состоявшейся уступке прав требований по договору, новый участник долевого строительства несет риск вызванных этим неблагоприятных для него последствий.

До получения письменного уведомления о совершенной уступке прав требований по договору, Застройщик вправе исполнить обязательство по передаче Объекта долевого строительства первоначальному Участнику долевого строительства, который обязан совершить в данном случае все действия по приемке Объекта долевого строительства.

В случае совершения нескольких последующих уступок прав требований по договору, Застройщик вправе исполнить обязательство по передаче Объекта долевого строительства последнему известному ему новому участнику долевого строительства согласно последнему полученному письменному уведомлению.

8. Гарантийный срок.

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

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

9. Разрешение споров.

9.1. Претензионный порядок урегулирования разногласий, возникших в процессе исполнения ДОГОВОРА, обязателен. Ответ на претензию должен быть направлен в течение 10 (Десяти) дней с момента ее получения.

9.2. Все неурегулированные сторонами путем переговоров споры и разногласия, связанные с заключением, изменением, расторжением и исполнением настоящего ДОГОВОРА разрешаются в судебном порядке.

10. Заключительные положения.

10.1. ДОГОВОР вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до выполнения сторонами своих обязательств в полном объеме.

10.2. ДОГОВОР может быть расторгнут по соглашению сторон, либо по требованию одной из сторон в судебном порядке. Односторонний отказ от исполнения ДОГОВОРА возможен в случаях, предусмотренных действующим законодательством.

10.3. Деловая переписка, в т.ч. уведомления, сообщения, претензии и иные документы, производится в письменной форме и направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресам сторон, указанным в ДОГОВОРЕ, или передается лично под расписку.

10.4. Письменные уведомления, требования и иная корреспонденция направляются по адресу, указанному в ДОГОВОРЕ, и в случае неполучения адресатом считаются доставленными и полученными по истечении 6 дней с момента направления.

10.5. Документы, переданные противоположной стороне посредством факсимильной связи (телефаксом), телеграммами, признаются сторонами полноценными документами, имеющими простую письменную форму, если установлено, что такие документы исходят от стороны по ДОГОВОРУ и направлены стороне по ДОГОВОРУ.

10.6. Во всем, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

10.7. Подпись УЧАСТНИКА долевого строительства под ДОГОВОРОМ свидетельствует о том, что УЧАСТНИК долевого строительства до подписания ДОГОВОРА:

10.7.1. Ознакомлен с проектной декларацией на ДОМ (включая все изменения и дополнения, имеющиеся на дату подписания ДОГОВОРА).

10.7.2. Дал свое согласие на межевание (раздел) земельного участка с кадастровым номером 24:50:0000000:194490 (относящегося к категории земель населенных пунктов, имеющего вид разрешенного использования: для ведения жилищного и промышленного строительства) на несколько земельных участков меньшего размера.

10.7.3. Передал Застройщику право устанавливать размеры и границы вновь образованных земельных участков в результате межевания на усмотрение Застройщика.

10.7.4. Выражает свое согласие на обработку персональных данных, предоставленных Застройщику при заключении или в процессе исполнения Договора. К персональным данным в соответствии с настоящим пунктом относятся: сведения о фамилии, имени и отчестве; сведения о поле, семейном положении, гражданстве, дате и месте рождения; сведения об адресе регистрации, почтовом адресе и адресе места жительства; сведения о документах, удостоверяющих личность; изображения лица в документах, удостоверяющих личность; сведения об идентификационном номере налогоплательщика; сведения о телефонных номерах, адресах электронной почты и иных контактных данных. Обработка персональных данных может производиться Застройщиком в период действия Договора и в течение трех лет с момента прекращения всех возникших на его основании обязательств, любыми действиями, совершаемыми с использованием средств автоматизации или без использования таких средств, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение, извлечение, использование, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение, предоставление и доступ, исключая распространение.

10.8. ДОГОВОР составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, 1 (один) экземпляр для Участника долевого строительства, 1 (один) для Застройщика, и 1 (один) для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав.

Реквизиты сторон:

Застройщик: ООО «КрасИнженерПроект»

660079, г. Красноярск, ул. Александра Матросова, д. 30, строение 41, комната 3

ОГРН 1112468044810 ИНН/КПП 2460231667/246401001

Р/с № 40702810423300003465 в ФИЛИАЛ «НОВОСИБИРСКИЙ» АО «АЛЬФА-БАНК»

К/с 30101810600000000774, БИК 045004774

Директор ООО «КрасИнженерПроект» _____

И.Т. Абдулин

м.п.

Участник долевого строительства:

_____ года рождения, паспорт гражданина РФ 00 00 000000, выдан 00.00.2000 г.
_____, код подразделения 000-000, зарегистрирован(а) по адресу: 000000, Красноярский край, г. Красноярск, ул. _____ д. _____, кв. _____. ИНН _____.

_____ (тел. _____)