

**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 № 2».

ДОМ входит в состав объекта капитального строительства *«Многэтажные жилые дома, инженерное обеспечение в 5 жилом квартале в Свердловском районе города Красноярска. Жилой дом № 2 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 – 21 этаж;
- общая площадь жилого дома – 34994,60 м<sup>2</sup>;
- материал наружных стен – 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 – каркасная. Пространственная жесткость и устойчивость здания выбранной конструктивной схемой за счет диафрагм, ядра жесткости с монолитными перекрытиями и колоннами зданий, жесткой заделкой в фундаменты;
- 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 балкона (лоджии), м<sup>2</sup>: \_\_\_\_\_
- Площадь балкона (лоджии), м<sup>2</sup>: \_\_\_\_\_
- Площадь балкона (лоджии) с учетом коэффициента К = 0,3 (0,5): м<sup>2</sup>: \_\_\_\_\_
- Общая площадь ОБЪЕКТА, включая площадь балкона (лоджии) с учетом коэффициента, м<sup>2</sup>: \_\_\_\_\_
- План ОБЪЕКТА содержится в Приложении к ДОГОВОРУ

Разрешение на строительство ДОМА выдано Администрацией г. Красноярска, №RU-24-308-193-2016 от 27.06.2016г., выдано 16.11.2016 года.

Застройщик \_\_\_\_\_

Участник \_\_\_\_\_

Проектная декларация на ДОМ (включая внесенные изменения) опубликована — размещена в сети Интернет на сайте [www.krasinpro.ru](http://www.krasinpro.ru)

Срок передачи ОБЪЕКТА Участнику — не позднее **30.12.2019** года. 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 за 1 кв.м., а всего \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) 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 после государственной регистрации настоящего Договора путем внесения платежа в безналичном порядке.

#### **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 статье 9 ФЗ-214.

В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа 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 (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 обмера.

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 обмера.

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 с момента государственной регистрации настоящего ДОГОВОРА и до момента подписания сторонами акта приема-передачи на ОБЪЕКТ.

**Участник, уступивший право требования по настоящему ДОГОВОРУ, уведомляет Застройщика об уступке и предоставляет Застройщику договор уступки права.**

## **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 № 40702810831000018594 в Красноярском отделении 8646 ПАО «Сбербанк России»

К/с 30101810800000000627, БИК 040407627

Директор ООО «КрасИнженерПроект»

И.Т. Абдулин

М.П.

**Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Застройщик \_\_\_\_\_

Участник \_\_\_\_\_