

**ДОГОВОР  
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ № \_\_\_\_**

г. Красноярск

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью «КрасИнженерПроект»**, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице директора Абдулина Игоря Тахировича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и \_\_\_\_\_, именуемого(ой) 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 при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

**1.2.** Обозначение ДОМА в соответствии с проектной документацией: **«Жилой дом № 1».**

ДОМ входит в состав объекта капитального строительства **«Многоэтажные жилые дома, инженерное обеспечение в 5 жилом квартале территории района бывшего Химико-металлургического завода в Свердловском районе города Красноярска. Жилой дом № 1**, в соответствии с разрешением на строительство.

**1.3.** Строительный адрес ДОМА: **Красноярский край, 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 – 20 976,80 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 лоджии, м<sup>2</sup>: \_\_\_\_
- Площадь лоджии, м<sup>2</sup>: \_\_\_\_
- Площадь лоджии с учетом коэффициента К = 0,3: м<sup>2</sup>: \_\_\_\_
- Общая площадь ОБЪЕКТА, включая площадь лоджии с учетом коэффициента, м<sup>2</sup>: \_\_\_\_
- План ОБЪЕКТА содержится в Приложении № 1 к ДОГОВОРУ
- Цена составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей за 1 кв. м, а всего \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей.

Разрешение на строительство ДОМА выдано Администрацией г. Красноярска, № 24-308-414-2016 от 26.12.2016 года.

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

Застройщик \_\_\_\_\_

Участник \_\_\_\_\_

Срок передачи ОБЪЕКТА Участнику — не позднее **26.12.2021** 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.** Стоимость объектов долевого строительства по настоящему Договору составляет \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей исходя из стоимости одного квадратного метра – \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей.

**5.2.** Цена договора является фиксированной и изменению не подлежит при условии уплаты цены договора Участником долевого строительства в сроки, определенные в настоящем договоре.

**5.3.** 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.

**5.4.** 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

**5.5.** Стороны пришли к соглашению, что уплата Цены договора осуществляется Участником долевого строительства после государственной регистрации настоящего Договора путем внесения платежа в безналичном порядке не позднее 20 дней с момента государственной регистрации настоящего ДОГОВОРА.

**5.6.** В случае нарушения установленных договором сроков внесения платежей 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.

**5.7.** 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, не более чем на 1 (Один) квадратный метр от утвержденной ДОГОВОРОМ — стороны договорились перерасчет цены ДОГОВОРА не производить.

При изменении площади ОБЪЕКТА, как в большую, так и меньшую сторону, более чем на 1 (Один) квадратный метр от утвержденной ДОГОВОРОМ — стороны договорились произвести перерасчет цены ДОГОВОРА исходя из цены 1 квадратный метр по ДОГОВОРУ, в следующем порядке:

В случае увеличения площади ОБЪЕКТА более чем на 1 квадратный метр (по данным органа, проводящего техническую инвентаризацию, по сравнению с данными проектной документации), Участник 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 о проведении соответствующего обмера.

В случае уменьшения площади ОБЪЕКТА более чем на 1 квадратный метр (по данным органа, проводящего техническую инвентаризацию, по сравнению с данными проектной документации) Застройщик обязуется возвратить Участнику 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 о проведении соответствующего обмера.

**5.8.** Отклонение фактической площади ОБЪЕКТА (с учетом площади балкона, лоджии, исчисленной с соответствующими коэффициентами), установленной по результатам обмеров органов, проводящих техническую инвентаризацию, от площади, оговоренной ДОГОВОРОМ, а также изменение адреса ДОМА и номера ОБЪЕКТА — стороны признают нормальным, свидетельствующим о надлежащем исполнении Застройщиком условий ДОГОВОРА.

#### **6. Права и обязанности сторон**

##### **6.1. Застройщик обязан:**

**6.1.1.** Ввести в эксплуатацию многоквартирный жилой дом.

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

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

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

**6.1.5.** 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

##### **6.2. Застройщик вправе:**

**6.2.1.** Внести изменения и дополнения в проект Объекта долевого строительства.

**6.2.2.** 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.

**6.3. Участник обязуется:**

**6.3.1.** Уплатить цену ДОГОВОРА в порядке и сроки, предусмотренные ДОГОВОРОМ.

**6.3.2.** 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.

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

**6.3.4.** 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.

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

**6.3.6.** 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 в полном объеме.

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

**6.4. Участник вправе:**

**6.4.1.** Получать информацию о ходе строительства ОБЪЕКТА.

**6.4.2.** 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.**

## **7. Гарантийный срок**

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

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

## **8. Разрешение споров**

**8.1.** 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.

**8.2.** Все неурегулированные сторонами путем переговоров споры и разногласия, связанные с заключением, изменением, расторжением и исполнением настоящего ДОГОВОРА разрешаются в судебном порядке — по месту нахождения ОБЪЕКТА.

## **9. Заключительные положения**

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

**9.2.** 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.

**9.3.** 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.

**9.4.** 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.

**9.5.** 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.

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

**9.7.** Подпись УЧАСТНИКА под ДОГОВОРОМ свидетельствует о том, что УЧАСТНИК до подписания ДОГОВОРА:

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

**9.7.2.** 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.

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

**9.7.4.** 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.

**9.8.** ДОГОВОР составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, 1 (один) экземпляров 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, оф. 3.

ОГРН 1112468044810 ИНН/КПП 2460231667/246401001

Р/с № 40702810831000018594 в Красноярском отделении 8646 ПАО «Сбербанк России»

К/с 3010181080000000627, БИК 040407627

Директор ООО «КрасИнженерПроект»

\_\_\_\_\_

Абдулин И.Т.

МП

**Участник долевого строительства:** \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ года рождения, паспорт гражданина РФ \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_ г. \_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_\_, зарегистрирован(а) по адресу: \_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_ (подпись) \_\_\_\_\_