

**ДОГОВОР  
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ № К1-\_\_\_**

г. Красноярск

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2020 года

**Общество с ограниченной ответственностью «КрасИнженерПроект»**, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице директора Абдулина Игоря Тахировича, действующего на основании Устава, с одной стороны,

**ФИО**, именуемый (ая) 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 № 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: **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:**

**3.1.** 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 – 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 – «В+»;
- сейсмичность – 6 баллов.

**3.2.** Под Объектом долевого строительства, стороны понимают жилое помещение - квартиру, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и входящее в состав указанного многоквартирного дома, строящегося с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

**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 (K = 0,3/ K=0,5 соответственно): 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

Квартира передается Участнику долевого строительства с частичной отделкой и выполнением следующих видов отделочных работ: отделка стен штукатуркой; покрытие полов - цементная стяжка; установка пластиковых окон; установка металлической межквартирной (входной) двери; установка радиаторов; электропроводка; установка выключателей и электророзеток.

Адрес квартиры и ее характеристики будут уточнены после окончания строительства многоквартирного дома.

Фактическая общая площадь квартиры определяется по окончании строительства в соответствии с обмерами, произведенными организацией технической инвентаризации.

Застройщик \_\_\_\_\_

Участник \_\_\_\_\_

3.3. Разрешение на строительство ДОМА выдано Администрацией города Красноярска № 24-308-414-2016 от 26.12.2016 года, продление от 25.02.2020 года.

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

3.4. Планируемый срок получения Разрешения на ввод в эксплуатацию ДОМА: **декабрь 2024 года.**

Срок передачи ОБЪЕКТА Участнику — **не позднее 30.06.2025 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. Цена ДОГОВОРА. Порядок расчетов.

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

Цена договора может быть изменена после его заключения по дополнительному соглашению сторон в случаях:

- если фактическая общая площадь Квартиры, определенная в результате обмеров, произведенных органами технической инвентаризации, будет отличаться от общей проектной площади Квартиры, указанной в п.3.2 настоящего договора на 1 (один) кв.м. и более, как в большую, так и в меньшую сторону. При этом перерасчет цены договора производится по цене одного квадратного метра, рассчитанной путем деления цены договора, указанной в пункте 4.1 настоящего договора на общую проектную площадь квартиры, указанную в п. 3.2 настоящего договора.

- стороны могут по обоюдному согласию (заключив дополнительное соглашение) изменить цену договора, пока объект долевого строительства еще не оплачен Участником долевого строительства.

4.2. Застройщик наделяется правом владения, пользования и распоряжения уплаченными по настоящему договору средствами Участника долевого строительства.

4.3. Разница между ценой договора, уплаченной Участником долевого строительства, и суммой фактических затрат на строительство, определенной после ввода жилого дома в эксплуатацию, остается в собственности Застройщика и считается стоимостью услуг Застройщика.

4.4. Оплата цены настоящего Договора участия в долевом строительстве производится путем внесения Участником долевого строительства денежных средств в размере Депонируемой суммы на счет эскроу, открываемый в Публичном акционерном обществе «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк) (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 №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 Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: [Escrow\\_Sberbank@sberbank.ru](mailto:Escrow_Sberbank@sberbank.ru), номер телефона: 8-800-200-57-03.

Депонент: {Покупатель ФИО}

Бенефициар: ООО «КрасИнженерПроект»

Депонируемая сумма: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_ копеек.

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: до «\_\_\_» \_\_\_\_\_ г. в порядке, предусмотренном п. 4.4 настоящего Договора участия в долевом строительстве. Денежные средства на счет эскроу вносятся после регистрации договора участия в долевом строительстве, на срок условного депонирования денежных средств, который не может превышать более чем на шесть месяцев срок ввода в эксплуатацию многоквартирного дома, указанного в проектной декларации.

4.5. Обязанность Участника долевого строительства по уплате обусловленной Договором цены считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

4.6. Проценты на сумму денежных средств, находящихся на счете эскроу, не начисляются. Вознаграждение уполномоченному банку, являющемуся эскроу-агентом по счету эскроу, не выплачивается.

4.7. Оплата цены договора производится без ограничения суммы в безналичном порядке.

4.8. Если в отношении уполномоченного банка, в котором открыт счет эскроу, наступил страховой случай в соответствии с Федеральным законом от 23.12.2003 N 177-ФЗ "О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации" до ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и государственной регистрации права собственности в отношении объекта (объектов) долевого строительства, входящего в состав таких многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, Застройщик и Участник долевого строительства обязаны заключить договор счета эскроу с другим уполномоченным банком.

4.9. В соответствии с положениями 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» при нарушении Участником долевого строительства срока оплаты цены договора наступают следующие последствия:

- в случае, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора в порядке, предусмотренном законом;

- в случае, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться Участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный договором период, 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 законом;

- 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).

В случае внесения изменений в Федеральный закон 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» в части положений, указанных в настоящем пункте, к отношениям сторон подлежат применению измененные нормы закона с момента вступления их в силу.

## **5. Ответственность сторон.**

**5.1.** «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.

**5.2.** 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.

**5.3.** 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 возратить 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.

## **6. Права и обязанности сторон.**

### **6.1. Застройщик обязан**

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

**6.1.2.** Передать Участнику долевого строительства 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 четырнадцать дней 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 долевого строительства 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.

**6.3.4.** При наличии мелких недостатков по качеству объекта долевого строительства, Участник долевого строительства обязан принять квартиру в установленные договором сроки. Мелкие недостатки указываются в дефектном акте, составляемом по форме Застройщика. Под мелкими недостатками в настоящем Договоре понимаются отклонения от предъявляемых к объекту долевого строительства требований, не влияющие на технические характеристики объекта долевого строительства, указанные в разделе 3 настоящего Договора.

**6.3.5.** 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.

**6.3.6.** 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.

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

**6.3.8.** 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.

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

**6.4. Участник долевого строительства вправе:**

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

**6.4.2.** 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.

**6.4.3.** Уступка прав требования по Договору совершается при наличии письменного согласия Банка, полученного на основании предварительного письменного уведомления, направленного Банку Участником долевого строительства. В этом случае Банк сохраняет за собой право потребовать от Участника долевого строительства полного досрочного исполнения обязательств по Кредитному договору.

**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 новому участнику долевого строительства согласно последнему полученному письменному уведомлению.

**7. Гарантийный срок.**

**7.1.** 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.

**7.2.** 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.

**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.

**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 долевого строительства под ДОГОВОРОМ свидетельствует о том, что УЧАСТНИК долевого строительства до подписания ДОГОВОРА:

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

- 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.

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

- 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) экземпляр для Участника долевого строительства, 1 (один) для Застройщика, и 1 (один) для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав.

**Реквизиты сторон:**

**Застройщик: ООО «КрасИнженерПроект»**

660012, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Карамзина, д. 20, пом. 318, каб. 3

ОГРН 1112468044810 ИНН/КПП 2460231667/246401001

Р/с № 40702810231000018592 в филиале ПАО «СБЕРБАНК РОССИИ» - Красноярское отделение №8646

К/с 30101810800000000627, БИК 040407627

Директор ООО «КрасИнженерПроект»

\_\_\_\_\_ И.Т. Абдулин  
м.п.

**Участник долевого строительства: ФИО**

Паспортные данные

\_\_\_\_\_ ФИО  
(тел. 8-\_\_\_\_\_)