

## ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ № XXX

г. Красноярск

XXXXXX 2019 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Департамент строительства»**, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице директора Хапкова Николая Петровича действующего на основании Устава, с одной стороны, иXX, именуемое в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, вместе именуемые «**Стороны**», заключили настоящий договор о нижеследующем:

### 1. Предмет договора

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок собственными и (или) привлеченными силами построить «**Комплексе жилых домов в III квартале жилого района «Мичуринский». Жилой дом №3. Инженерное обеспечение. Корректировка**» \_ по строительному адресу: **Красноярский край, г. Красноярск, Кировский район, ул. Кутузова** (далее Жилой дом), расположенный на земельном участке с кадастровым номером 24:50:0600031:11086 и после получения Разрешения на ввод его в эксплуатацию Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства в собственность следующие квартиры:

№ п/п	№ квартиры (строительный номер)	Оси	Этаж	Количество комнат	Площадь комнат, м <sup>2</sup>	Площадь лоджий/балконов (с коэффициентом), м <sup>2</sup>	Площадь помещений вспомогательного использования, м <sup>2</sup>	Общая площадь с учетом коэффициента, м <sup>2</sup>	Цена за м <sup>2</sup> , руб	Цена за квартиру, руб

(далее Объект долевого строительства), а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Объект долевого строительства.

1.2. Планы Объектов долевого строительства содержатся в Приложениях к ДОГОВОРУ.

1.3. Планируемый срок получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома: декабрь 2021г.

Срок передачи Объекта долевого строительства Участнику — не позднее 28.04.2022 г. Участник не возражает против возможного досрочного исполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства и подтверждает, что готов принять досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объект долевого строительства в срок, предложенный Застройщиком.

1.4. Основные характеристики ДОМА: вид: многоквартирный жилой дом; назначение: жилое; общая площадь (проектная) – 21 624,6 кв.м., этажность - 17эт., количество секций -2, материал наружных стен - со сборным железобетонным каркасом и стенами из панелей, поэтажные перекрытия – сборные железобетонные; класс энергоэффективности - В; сейсмостойкость – 6 баллов.

### 2. Правовое обоснование договора

2.1. Земельный участок, предназначенный для строительства Жилого дома, принадлежат Застройщику на праве собственности, что подтверждается Договором купли-продажи от 24.06.2013г. Договор зарегистрирован в установленном законом порядке.

2.2. Разрешение на строительство Жилого дома выдано Администрацией г. Красноярска 12.12.2016г., № 24-308-366-2016.

2.3. Проектная декларация на Жилой дом (включая внесенные изменения) опубликована в сети Интернет на сайте [www.ds-krsk.ru](http://www.ds-krsk.ru), 12.12.2016г.

### 3. Обязательства Застройщика

3.1. Застройщик обязуется:

3.1.1. Ввести в эксплуатацию Жилой дом.

3.1.2. Использовать денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства в счет цены Договора, в соответствии с проектной документацией и требованиями законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных домов.

3.1.3. Не менее чем за месяц до наступления установленного Договором срока передачи Объекта долевого строительства направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Жилого дома, готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принять Объект долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства. Сообщение считается доставленным Участнику долевого строительства и в том случае, если оно поступило в соответствующее почтовое отделение, но по зависящим от Участника долевого строительства обстоятельствам не было вручено ему или Участник долевого строительства не ознакомился с ним.

Дополнительно информация о вводе Объекта капитального строительства в эксплуатацию размещается на сайте Застройщика в сети «Интернет» по адресу: [www.ds-krsk.ru](http://www.ds-krsk.ru).

3.1.4. После получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию, но не позднее 28.04.2022г. передать Участнику долевого строительства по акту приема-передачи Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора и проектной документации на строительство «Комплекс жилых домов в III квартале жилого района «Мичуринский». Жилой дом №3. Инженерное обеспечение. Корректировка» по строительному адресу: Красноярский край, г. Красноярск, Кировский район, ул. Кутузова. Застройщик имеет право досрочно передать объект долевого строительства Участнику долевого строительства.

3.1.5. При уклонении или необоснованном отказе Участника долевого строительства от приемки Объекта долевого строительства Застройщик вправе по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства в порядке, установленном законодательством о долевом строительстве.

#### 4. Права и обязанности Участника долевого строительства

4.1. Участник долевого строительства обязуется:

4.1.1. Уплатить цену Договора в порядке и сроки, установленные настоящим Договором.

4.1.2. Приступить к принятию Объекта долевого строительства от Застройщика по акту приема-передачи в течение семи рабочих дней со дня получения Уведомления от Застройщика о завершении строительства и готовности объекта к передаче.

Осмотр Объекта долевого строительства производится в месте его нахождения в сопровождении представителя Застройщика. В случае обнаружения Участником долевого строительства обоснованных замечаний к качеству Объекта долевого строительства составляется Акт, в котором фиксируются выявленные в ходе такого осмотра дефекты и указываются сроки их устранения.

Подписание акта приема-передачи производится в офисах Застройщика. Участник долевого строительства вправе принять Объект долевого строительства до устранения Застройщиком указанных в Акте недостатков, что не отменяет обязанность Застройщика произвести устранение обоснованных замечаний к качеству Объекта долевого строительства, при этом Участник долевого строительства обязан обеспечить Застройщику доступ в жилое/нежилое помещение и не создавать условий, препятствующих выполнению работ.

4.2. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

#### 5. Цена договора и порядок ее уплаты

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

5.2. Уплата цены Договора производится Участником долевого строительства после государственной регистрации настоящего Договора путем внесения платежа в безналичном порядке не позднее XXX дней с момента государственной регистрации настоящего договора.

5.3. Цена договора включает затраты на строительство и оплату услуг Застройщика, включая внутреннюю отделку (обои, линолеум), сантехнику, остекление балкона (лоджии), входную металлическую дверь, затраты на строительство общего имущества собственников помещений, инженерных сетей и нежилых зданий, сооружений, предназначенных для обслуживания и эксплуатации объекта. Разница между суммой денежных средств, уплаченной Участником долевого строительства, и суммой фактических затрат на строительство, определённой после ввода жилого дома в эксплуатацию, остаётся в собственности Застройщика и считается стоимостью услуг Застройщика.

5.4. Перечень общего имущества собственников многоквартирного дома опубликован в проектной декларации.

5.5. Окончательная цена договора уточняется после обмеров, производимых органами технической инвентаризации. Стороны признают, что общая площадь объекта (с учетом площади балкона, исчисленной с понижающим коэффициентом  $K=0.3$ ; лоджии с коэффициентом  $K=0.5$ ; веранды, исчисленной с коэффициентом  $K=1$ ) является ориентировочной и может измениться по итогам строительства.

В случае отклонения фактической площади объекта (с учетом площади балконов, лоджии, веранды, крыльца, тамбура и т.п.), установленной по результатам обмеров органов технической инвентаризации в пределах 1м2, изменение цены договора не производится.

В случае увеличения площади объекта долевого строительства 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 настоящему договору в срок не позднее 30 (Тридцати) календарных дней с момента уведомления Участника о проведении соответствующего обмера.

В случае уменьшения площади объекта долевого строительства более чем на 1 квадратный метр (по данным органа, проводящего техническую инвентаризацию, по сравнению с данными проектной документации) Застройщик обязуется вернуть Участнику денежные средства в размере разницы площадей умноженной на цену 1 квадратного метра по настоящему договору в срок не позднее 30 (Тридцати) календарных дней с момента получения письменного требования Участника.

## **6. Качество Объекта долевого строительства. Гарантийный срок**

6.1 Застройщик обязуется передать участнику долевого строительства объект долевого строительства, качество которого должно соответствовать условиям настоящего договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

Участнику долевого строительства отдельно разъяснено и ему понятно, что качество объекта долевого строительства будет соответствовать требованиям стандартов и сводов правил, включенных в утвержденный Постановлением Правительства РФ от 26.12.2014 № 1521 перечень национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».

Участнику долевого строительства отдельно разъяснено и ему понятно, что качество объекта долевого строительства в отношении видов работ, не регламентированных в национальных стандартах и сводах правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», будет соответствовать требованиям проектной документации, получившей положительное заключение экспертизы и устанавливающей классы точности для измерения отклонений геометрических параметров; включенным в состав проектной документации стандартам организации, техническим условиям, локальным нормативным актам подрядных (субподрядных) организаций, а также «ГОСТ 21778-81. Система обеспечения точности геометрических параметров в строительстве. Основные положения», утвержденному и введенному в действие Постановлением Госстроя СССР от 02.12.1980 № 184; «ГОСТ 21779-82. Система обеспечения точности геометрических параметров в строительстве. Технологические допуски», утвержденному и введенному в действие Постановлением Госстроя СССР от 10.06.1982 № 156; «ГОСТ 21780-2006. Система обеспечения точности геометрических параметров в строительстве. Расчет точности», введенному в действие Приказом Ростехрегулирования от 30.03.2007 № 59-ст; «ГОСТ 23616-79. Система обеспечения точности геометрических параметров в строительстве. Контроль точности», введенному в действие Постановлением Госстроя СССР от 12.04.1979 № 55; «ГОСТ 26433.0-85. Система обеспечения точности геометрических параметров в строительстве. Правила выполнения измерений. Общие положения», утвержденному и введенному в действие Постановлением Госстроя СССР от 17.10.1984 № 174; «ГОСТ 26433.1-89. Система обеспечения точности геометрических параметров в строительстве. Правила выполнения измерений. Элементы заводского изготовления», утвержденному и введенному в действие Постановлением Госстроя СССР от 27.02.1989 № 32; «ГОСТ 26433.2-94. Система обеспечения точности геометрических параметров в строительстве. Правила выполнения измерений параметров зданий и сооружений», утвержденному и введенному в действие Постановлением Минстроя РФ от 20.04.1995 № 18-38; «ГОСТ 13015-2012. Межгосударственный стандарт. Изделия бетонные и железобетонные для строительства. Общие технические требования. Правила приемки, маркировки, транспортирования и хранения», введенному в действие Приказом Росстандарта от 27.12.2012 № 2072-ст; «ГОСТ 30494-2011. Межгосударственный стандарт. Здания жилые и общественные. Параметры микроклимата в помещениях», введенному в действие Приказом Росстандарта от 12.07.2012 № 191-ст.

Перед подписанием настоящего договора Участник долевого строительства ознакомился с содержанием проектной документации, включенными в состав проектной документации стандартами организации, техническими условиями, локальными нормативными актами подрядных (субподрядных) организаций, и подтверждает свое согласие на заключение настоящего договора с учетом требований к качеству объекта долевого строительства, указанных в проектной документации, включенных в состав проектной документации стандартах организации, технических условиях, локальных нормативных актах подрядных (субподрядных) организаций.

**6.2** Застройщик устанавливает гарантийный срок в соответствии с действующим законодательством на объект долевого строительства – пять лет с момента передачи его Участнику долевого строительства, на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав объекта – три года с момента передачи его (объекта) Участнику долевого строительства. Гарантийный срок материалов, оборудования и комплектующих предметов объекта долевого строительства соответствует гарантийному сроку, установленному их изготовителями.

Регулировка и техническое обслуживание элементов изделий и оборудования (фурнитуры, резиновых уплотнителей, водоотводящих каналов, шарниров дверей и окон и т.п.) в гарантийные обязательства Застройщика не входят.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если 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 участником долевого строительства 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. Оценка критериев качества объекта должна осуществляться относительно нормативов, указанных в проектной документации.

Застройщик не несет ответственность по гарантийным обязательствам в случае неисполнения эксплуатирующей организацией или собственником помещения установленных требований о проведении текущего

ремонта, регламентных работ и подготовки к сезонной эксплуатации многоквартирного дома, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

## **7. Обеспечение исполнения обязательств по Договору**

7.1. Исполнение обязательств Застройщика по Договору обеспечивается:

- залогом права собственности на земельный участок, расположенный по адресу: г. Красноярск, ул.Кутузова, с кадастровым номером : 24:50:0600031:11086 , в порядке, предусмотренном статьями 13-15 Федерального закона № 214-ФЗ.

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

7.2. Участник долевого строительства, как залогодержатель, выражает свое согласие (при этом заключение дополнительного соглашения к Договору не требуется) на:

- любое преобразование указанного в настоящем пункте земельного участка, раздел, перераспределение и выдел, межевание земельного участка с кадастровым номером 24:50:0600031:11086 (относящегося к категории земель населенных пунктов) на несколько земельных участков меньшего размера.

- установление сервитута в отношении указанного в настоящем пункте земельного участка;

## **8. Ответственность сторон**

8.1. Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8.2. Настоящий договор может быть расторгнут сторонами в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. При расторжении настоящего договора по инициативе Участника долевого строительства в случаях, не перечисленных в ст.9 Федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», Участник долевого строительства возмещает застройщику все расходы, понесённые в связи с заключением и расторжением договора.

8.3. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение любого из своих обязательств по настоящему Договору, если неисполнение будет являться следствием обстоятельств непреодолимой силы: наводнение, пожар, землетрясение, любые другие стихийные бедствия, военные действия любого характера, блокады, запрещения.

## **9. Заключительные положения**

9.1. Все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего договора или в связи с ним, решаются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

9.2. Стороны имеют право изменить, внести дополнения в условия Договора по соглашению или в судебном порядке. Все изменения и дополнения к настоящему договору признаются действительными, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.

9.3. Стороны обязуются при направлении необходимой почтовой корреспонденции использовать адреса, указанные в п. 10 настоящего Договора, а также заблаговременно письменно уведомлять друг друга об изменении почтовых адресов. В противном случае Участник долевого строительства не вправе ссылаться на факт неполучения уведомлений, извещений, сообщений, писем Застройщика, как на основание для освобождения, уменьшения ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых обязательств; заказные письма считаются доставленными надлежащим образом, направленный в одностороннем порядке акт – полученным, а объект долевого строительства – принятым.

9.4. Право собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства подлежит обязательной государственной регистрации в установленном законодательством порядке.

9.5. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору подлежит обязательной государственной регистрации и допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства, только после уплаты им цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном законодательством РФ.

Участник долевого строительства, в случае уступки права требования по настоящему Договору другому лицу, обязан письменно уведомить Застройщика о состоявшейся уступке (личным подтверждением подписи) и передать ему копию зарегистрированного соглашения об уступке в течение 5-ти дней с момента государственной регистрации указанного соглашения.

Застройщик рекомендует Участнику долевого строительства включать в договор уступки прав по настоящему Договору помимо обычных для гражданского оборота условий сделки следующие положения: о моменте, с которого права считаются перешедшими третьему лицу; о том, что для Застройщика изготавливается отдельный экземпляр договора уступки прав, который после государственной регистрации передается Застройщику одной стороной сделки; о номере контактного телефона лица, которому передаются права по Договору.

При передаче прав по настоящему Договору Участник долевого строительства обязан довести до сведения лица, которому осуществляется передача прав, информацию обо всех условиях настоящего Договора, в том числе сообщить о характеристиках Объекта долевого строительства, сообщить о том, что после возведения Объекта капитального строительства Общая приведенная фактическая площадь может не соответствовать Общей приведенной проектной площади, сообщить о предусмотренных настоящим Договором случаях изменения цены

Объекта долевого строительства, сообщить о согласии лица, являющегося Участником долевого строительства по Договору, на обработку Застройщиком персональных данных в соответствии с п. 9.6. Договора

9.6. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства, а также действующее от его имени лицо, выражают 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.

9.7. Участник долевого строительства несет расходы по государственной регистрации настоящего договора в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Участник долевого строительства обязан согласовать с Застройщиком дату регистрации настоящего договора и обеспечить явку в согласованный срок в регистрирующий орган. В случае неявки Участника долевого строительства в регистрирующий орган в согласованный с Застройщиком срок, договор считается незаключенным, следовательно, не подлежащим исполнению, а объект – свободным.

9.8. Недействительность какого-либо условия настоящего Договора не влечет за собой недействительность прочих его условий.

9.9. Настоящий Договор составлен в XXXXXX экземплярах, по одному для Застройщика и регистрирующего органа, XXXXXXXXXXXX для Участника долевого строительства. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

9.10. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до выполнения сторонами всех своих обязательств.

#### 10. Реквизиты и подписи сторон

10.1. Застройщик: ООО «Департамент строительства»

ИНН/КПП 2463223047/246501001, 660032, РФ, Красноярский край, г.Красноярск, ул.Дубенского, дом 4А, помещение 117, кабинет 30, р/счет 40702810923300004113 Филиал «Новосибирский» АО «АЛЬФА-БАНКА», кор.счет: 30101810600000000774, БИК 045004774

10.2. Участник долевого строительстваXX

#### ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:

Участник долевого строительства:

\_\_\_\_\_ Н.П. Хапков

\_\_\_\_\_ XXXXXXXXXXXXXXX