

ДОГОВОР № \_\_\_/2-Л  
участия в долевом строительстве

Российская Федерация, Красноярский край,  
город Красноярск

«\_\_» \_\_\_\_\_ 202\_\_ года

Общество с ограниченной ответственностью «Инвестиционная компания «Стратегия», именуемое в дальнейшем Застройщик, в лице генерального директора Меркуловой Ирины Александровны, действующий на основании Устава, с одной стороны, и \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем Участник долевого строительства, с другой стороны, совместно именуемые Стороны, заключили в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Жилой дом № 2 со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями № 4, № 5, № 7-9, стоянкой автомобилей в осях 2м-22м/Ам-Ем (III этап строительства) в составе «Жилого массива переменной этажности с инженерными сетями и отдельно стоящей трансформаторной подстанцией» (далее именуемого Жилой массив или Объект), расположенный по адресу (местоположение): Россия, Красноярский край, г. Красноярск, Центральный район, ул. Ленина (восточнее института искусств) (строительный адрес) и после получения разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, определенный настоящим Договором, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома.

1.2. Жилой дом строится на земельном участке с кадастровым номером 24:50:0300240:40.

1.3. Под Объектом долевого строительства, указанным в п. 1.1 договора, Стороны понимают жилое помещение (Квартиру) и общее имущество в жилом доме № 2 (III этап строительства) в составе «Жилого массива переменной этажности с инженерными сетями и отдельно стоящей трансформаторной подстанцией» (далее именуемого Жилой массив или Объект), расположенный по адресу (местоположения): Красноярский край, г. Красноярск, Центральный район, ул. Ленина (восточнее института искусств) (строительный адрес), подлежащие передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома. Доля Участника долевого строительства в общем имуществе Объекта определяется пропорционально размеру общей площади Объекта долевого строительства в соответствии с жилищным законодательством Российской Федерации.

Объект долевого строительства имеет следующие характеристики:

Номер квартиры	Этаж	Количество комнат	проектная общая площадь квартиры (без учета балконов/лоджий) (кв. м.)	проектная общая приведенная площадь квартиры (с учетом приведенной площади балконов/лоджий/веранд) (кв. м.)

Площадь лоджий, веранд, балконов, террас (проектная), указанная в Таблице, рассчитана с применением понижающих коэффициентов: для лоджий - 0,5; для балконов - 0,3; для террас - 0,3; для веранд -1,0.

Схема расположения Объекта долевого строительства в составе Жилого дома № 1 определена в Приложении № 2, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора. В схеме в графической форме отображается расположение по отношению друг к другу частей являющегося Объектом долевого строительства (жилых помещений (комнат), помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас) или частей являющегося Объектом долевого строительства нежилого помещения, местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

Основные характеристики Объекта долевого строительства, содержащиеся в приведенной в настоящем пункте Договора таблице (далее - «Таблица»), являются проектными и указаны в соответствии с информацией, включенной в Проектную декларацию на момент заключения Договора.

Окончательные характеристики Объекта долевого строительства будут определены после завершения строительства Объекта по результатам обмеров Квартиры юридическим лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета.

Общая площадь (проектная), указанная в Таблице (далее - «Проектная общая площадь Квартиры»), определена на основании проектной документации и состоит из суммы площадей всех частей Квартиры, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в Квартире, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас (при их наличии).

Общая площадь (фактическая) (далее – «Фактическая общая площадь Квартиры»), состоящая из суммы площадей всех частей Квартиры, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с проживанием в Квартире, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас (при их наличии), подлежит определению после окончания строительства Корпуса Здания по результатам обмеров Квартиры юридическим лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета. Участник долевого строительства уведомлен о том, что в Едином государственном реестре недвижимости может быть указана только Фактическая общая площадь Квартиры (без включения площади балконов, лоджий, веранд и террас).

Общая приведенная площадь (проектная), указанная в Таблице (далее - «Проектная общая приведенная площадь Квартиры»), определена Застройщиком на основании проектной документации и состоит из суммы Проектной общей площади Квартиры и площади лоджии, веранды, балкона, террасы (при их наличии) с понижающими коэффициентами, установленными на дату заключения Договора уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим государственное регулирование в области долевого строительства: для лоджий - 0,5; для балконов - 0,3; для террас - 0,3; для веранд - 1,0. Проектная общая приведенная площадь Квартиры применяется Сторонами для расчета Цены Договора на дату заключения Договора в соответствии с п. 4.1 Договора.

Общая приведенная площадь (фактическая) (далее - «Общая приведенная площадь Квартиры»), состоящая из суммы Фактической общей площади Квартиры и площади лоджии, веранды, балкона, террасы (при их наличии) с понижающими коэффициентами, установленными уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим государственное регулирование в области долевого строительства, подлежит определению после окончания строительства Корпуса Здания по результатам обмеров Квартиры юридическим лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета. Общая приведенная площадь Квартиры используется для определения окончательной Цены Договора и для проведения Сторонами взаиморасчетов на основании раздела 4 настоящего Договора.

Сторонами допускается отклонение Фактической общей площади Квартиры от Проектной общей площади Квартиры (как в большую, так и в меньшую сторону) не более чем на 5 (Пять) процентов. Изменение площади Квартиры в указанных пределах не является нарушением условий Договора со стороны Застройщика.

План Квартиры, отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей Квартиры: комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас (при их наличии) (далее - «Планировка Квартиры»), и местоположение Квартиры на этаже Корпуса Здания содержатся в Приложении №2 к Договору.

Адрес жилого помещения (квартиры) и его характеристики будут уточнены после окончания строительства жилого дома. Фактическая площадь жилого помещения определяется по окончании строительства в соответствии с данными, предоставленными организацией, осуществляющей техническую инвентаризацию и кадастровый учет.

1.4. Застройщик несёт ответственность за действительность права требования и гарантирует, что указанное право не обременено правами третьих лиц, в споре, под арестом или запрещением не состоит, договоры участия в долевом строительстве на вышеуказанную квартиру с иными лицами не заключались.

1.5. После получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию в соответствии с действующим законодательством Застройщик должен передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в состоянии, согласно Приложения № 1, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора. Свидетельством качества передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства и его соответствия требованиям нормативных документов в области строительства является выданное в установленном порядке разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

1.6. Застройщик осуществляет строительство Объекта на основании:

- Договора аренды земельного участка № 64 от 21.02.2020;

- Разрешения на строительство № 31-3541 от 04.04.2008, выданного Администрацией города Красноярска, с изменениями от 16.12.2019.

Срок действия разрешения на строительство – до 30.03.2029.

1.7. Проектная декларация размещена в сети «Интернет» на сайте Единой информационной системы жилищного строительства Минстроя России: <https://наш.дом.рф/>.

1.8. Обязательства Застройщика по настоящему Договору обеспечиваются залогом в предусмотренном законом порядке.

В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по Договору с момента государственной регистрации Договора у Участника долевого строительства (залогодержателя) считаются находящимися в залоге земельный участок, на котором осуществляется строительство Объекта, и строящийся Объект.

Залогом обеспечивается исполнение следующих обязательств Застройщика:

1.8.1. возврат денежных средств, внесенных Участником долевого строительства, в случаях, 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» (далее – «Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве») и (или) Договором;

1.8.2. уплата Участнику долевого строительства денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче Объекта долевого строительства и иных причитающихся ему в соответствии с Договором и (или) федеральными законами денежных средств.

С даты получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта до даты передачи Объекта долевого строительства такой Объект долевого строительства считается находящейся в залоге у Участника долевого строительства. При этом жилые и (или) нежилые помещения, входящие в состав Объекта и не являющиеся объектами долевого строительства, не считаются находящимися в залоге с даты получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта.

Участник долевого строительства согласен на последующий залог земельного участка с кадастровым номером 24:50:0300240:40 и возводимого на данном земельном участке Объекта (многоквартирного жилого дома).

1.9. Условием привлечения денежных средств Участника долевого строительства является исполнение Застройщиком обязанности по уплате отчислений (взносов) в компенсационный фонд, формируемый в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве», до государственной регистрации настоящего Договора. Застройщик обязан внести указанные обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд в размере, порядке и сроки, установленные Федеральным законом от 29.07.2017 № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

## 2. Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства

2.1. Планируемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию по III этапу строительства: до 01 марта 2023 года.

2.2 Застройщик обязан передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства в срок не позднее 03 марта 2023 года.

Застройщик вправе досрочно исполнить обязательство по передаче Объекта долевого строительства.

2.3. В случае, если строительство (создание) Объекта не может быть завершено в предусмотренный настоящим Договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Изменение предусмотренного договором срока передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

## 3. Обязательства и права Сторон

3.1. Обязательства и права Застройщика:

3.1.1. Принимает от Участника долевого строительства в предусмотренном Договором размере и порядке денежные средства для строительства (создания) Объекта долевого строительства.

3.1.2. Использует полученные от Участника долевого строительства денежные средства в целях, установленных действующим законодательством о долевом строительстве.

3.1.3. Осуществляет строительство Объекта в полном объеме в соответствии с проектной документацией в установленные сроки, используя денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства, а именно:

- заключает необходимые для строительства (создания) Объекта договоры;
- контролирует исполнение своих обязательств всеми участниками строительства, в том числе и обязательств по завершению строительства Объекта в установленный срок;
- контролирует целевое использование уплаченных Участником долевого строительства денежных средств;
- обеспечивает получение Участником долевого строительства объекта долевого строительства.

3.1.4. Обеспечивает и осуществляет ввод Объекта в эксплуатацию в соответствии с действующими нормативными правовыми актами.

3.1.5. Не позднее срока, указанного в п. 2.2 настоящего Договора, при условии выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по оплате цены Договора в полном объеме, передает ему по акту приема-передачи (передаточному акту) Объект долевого строительства, качество которого должно соответствовать проектной документации.

В передаточном акте указываются дата передачи, основные характеристики Объекта долевого строительства, а также иная информация по усмотрению Сторон. При передаче Объекта долевого строительства Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (далее – «Инструкция по эксплуатации Объекта долевого строительства»).

Обязательство по передаче Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства может быть исполнено Застройщиком досрочно, в любой день по своему усмотрению, но не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта. В этом случае Участник долевого строительства не вправе уклоняться от досрочной приемки Объекта долевого строительства. При досрочной передаче Объекта долевого строительства Стороны применяют предусмотренный п. 3.2.2 Договора порядок передачи и исполнения необходимых для передачи Объекта долевого строительства обязательств.

3.1.6. Сообщает по требованию Участника всю имеющуюся у Застройщика информацию, касающуюся строительства Объекта и Объекта долевого строительства, и исполнения Сторонами обязательств по Договору.

3.1.7. Обязательства Застройщика по Договору считаются исполненными в полном объеме с момента подписания Сторонами передаточного акта.

3.1.8. Представить для ознакомления в подлинниках или в форме надлежащим образом заверенных копий любому обратившемуся лицу следующие документы:

- а) учредительные документы Застройщика;
- б) свидетельство о государственной регистрации Застройщика;
- в) свидетельство о постановке Застройщика на учет в налоговом органе;
- г) иные документы, предусмотренные ч. 2 ст. 20 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве».

3.1.9. По требованию Участника долевого строительства Застройщик обязуется представить для ознакомления:

- а) разрешение на строительство;
- б) проектную документацию;
- в) документы, подтверждающие права Застройщика на земельный участок;
- г) иные документы, предусмотренные частью 2 статьи 21 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве».

3.1.10. Застройщик вправе по своему усмотрению выбрать для проведения обмеров Объекта и Объекта долевого строительства индивидуального предпринимателя либо юридическое лицо, оказывающее услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета (ранее и далее - «юридическое лицо, оказывающее услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета»).

Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства выражает свое согласие на проведение работ по обмерам Объекта и Объекта долевого строительства выбранным Застройщиком юридическим лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета (включая согласие с результатом выполненных таким юридическим лицом работ по обмерам Объекта и Объекта долевого строительства), при условии, что данное юридическое лицо соответствует требованиям действующего законодательства.

3.1.11. Застройщик обязуется информировать банк, указанный в п. 4.2.1 настоящего Договора, о расторжении/прекращении настоящего Договора не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента расторжения/прекращения настоящего Договора.

3.2. Обязательства и права Участника долевого строительства:

3.2.1. Обязуется оплатить в порядке, установленном настоящим Договором, Цену Договора и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

3.2.2. Пропорционально площади Объекта долевого строительства компенсирует Застройщику расходы по содержанию Объекта долевого строительства, включающие в себя плату за коммунальные услуги, услуги по управлению Объектом, содержанию общего имущества в Объекте. Период компенсации: с момента подписания передаточного акта и до момента заключения договора управления Объектом с управляющей организацией, которая осуществляет управление Объектом (далее – «Управляющая организация»).

Размер причитающегося с Участника долевого строительства платежа для целей, предусмотренных настоящим пунктом Договора, не входит в Цену Договора и определяется Застройщиком расчетным путем, исходя из показаний приборов учета потребленных коммунальных услуг (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление), а в случае их отсутствия - на основании утвержденных/установленных уполномоченным органом местного самоуправления нормативов потребления коммунальных услуг и размера платы за содержание общего имущества в Объекте.

Указанные в настоящем пункте Договора расходы Застройщика компенсируются Участником долевого строительства в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения счета на оплату, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

3.2.3. Без письменного согласования с Застройщиком не производить каких-либо работ, связанных с изменением планировки или оборудования Объекта долевого строительства, до государственной регистрации права собственности на него.

3.2.4. Обязательства Участника долевого строительства по настоящему Договору считаются исполненными в полном объеме с момента уплаты Участником долевого строительства Застройщику в полном объеме денежных средств, указанных в Договоре, включая Цену Договора, а также с момента уплаты денежных средств в соответствии с п. 3.2.2 настоящего Договора и подписания Сторонами передаточного акта.

3.2.5. Участник долевого строительства вправе осуществлять полномочия по владению и пользованию Объектом долевого строительства после подписания Передаточного акта в соответствии с условиями настоящего Договора.

3.2.6. Участник долевого строительства в день подписания передаточного акта заключает с Управляющей организацией договор управления Объектом.

Рассчитанная Управляющей организацией плата за содержание Объекта долевого строительства вносится Участником долевого строительства авансом за 2 (Два) месяца на основании выставленного Управляющей организацией счета.

3.2.7. Участник долевого строительства в течение десяти рабочих дней с момента подписания настоящего Договора обращается в орган регистрации прав с заявлением о государственной регистрации настоящего Договора. Государственная пошлина за регистрацию договора оплачивается Сторонами в соответствии с действующим законодательством.

Участник долевого строительства самостоятельно оплачивает все расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора, а также дополнительных соглашений к нему.

3.2.8. Настоящим Участник долевого строительства выражает свое согласие на межевание/раздел/объединение/перераспределение/выдел земельного участка, указанного в разделе 1 настоящего Договора, в целях образования из него земельного участка непосредственно под Объектом и прилегающей к Объекту территории, необходимой для его использования, а также земельных участков под иные объекты недвижимости.

Участник долевого строительства выражает свое согласие на уменьшение предмета залога в связи с предстоящим межеванием/разделом/перераспределением/выделом земельного участка, указанного в разделе 1 Договора, и образованием земельного участка под Объектом и прилегающей к Объекту территории. С момента постановки на кадастровый учет земельного участка, расположенного непосредственно под Объектом, и государственной регистрации Застройщиком (собственником) права собственности на данный земельный участок, у Участника долевого строительства возникает право залога земельного участка в соответствии со ст. 13 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве», одновременно с этим Участник долевого строительства выражает свое согласие на прекращение залога на земельный участок, указанный в разделе 1 настоящего Договора.

3.2.9. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства (его правопреемники в результате универсального правопреемства и (или) уступки прав) выражает свое согласие Застройщику на передачу в залог или последующий залог любым третьим лицам и кредитным организациям, земельного участка, указанного в разделе 1 настоящего Договора, и строящихся (создаваемых) на указанном земельном участке объектов недвижимости (в том числе объектов незавершенного строительства), исключая объект долевого строительства по настоящему Договору, в целях обеспечения любых обязательств Застройщика/третьих лиц (без ограничения объема обеспечиваемых обязательств и целевого назначения заемных средств).

3.2.10. При необходимости в целях межевания/ раздела/ объединения/ перераспределения/ выдела земельного участка, указанного в разделе 1 настоящего Договора, государственной регистрации указанных изменений, в том числе изменения предмета залога Участник долевого строительства обязуется предоставить Застройщику в течение 15 (Пятнадцати) дней с момента получения письменного запроса необходимые документы для межевания/раздела/объединения/ перераспределения/выдела земельного участка, государственной регистрации указанных изменений, в том числе нотариально заверенное согласие/заявление Участника долевого строительства на внесение изменений, а также при необходимости подписать дополнительное соглашение к настоящему Договору.

3.2.11. Участник долевого строительства обязуется письменно уведомлять Застройщика об изменении его данных (наименования, адреса), персональных данных (фамилии, имени, отчества, паспортных данных, почтового адреса) в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента изменения указанных данных.

В случае нарушения Участником долевого строительства указанного в настоящем пункте обязательства, Застройщик считается надлежащим образом, исполнившим свои обязательства по уведомлению Участника долевого строительства, если корреспонденция (уведомления, извещения и др.) была направлена по адресу, указанному в настоящем Договоре.

#### 4. Цена договора, сроки и порядок ее уплаты

4.1. Цена договора на момент подписания составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей.

Цена договора определяется исходя из цены одного квадратного метра общей приведенной площади жилого помещения (квартиры), составляющей на момент подписания настоящего Договора \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей.

Цена договора включает сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей.

По окончании строительства разница между всеми фактическими затратами, произведенными Застройщиком в целях строительства Объекта, и ценой Договора, уплаченной Участником долевого строительства, составляет вознаграждение или убыток Застройщика.

В случае, если частью жилого помещения, являющегося Объектом долевого строительства, являются лоджия, веранда, балкон, терраса, цена Договора может быть определена как произведение цены единицы общей приведенной площади такого жилого помещения и общей приведенной площади такого жилого помещения. Общая приведенная площадь жилого помещения состоит из суммы общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными в соответствии с действующим законодательством.

4.2. Участник долевого строительства уплачивает цену Договора в следующем порядке:

- в срок не позднее \_\_\_\_\_, но не ранее даты государственной регистрации настоящего Договора.

Участник долевого строительства имеет право досрочно исполнить обязательство по уплате цены настоящего Договора, но не ранее даты его государственной регистрации.

В том случае, если Участник долевого строительства осуществит расчеты с Застройщиком ранее даты государственной регистрации настоящего Договора, Застройщик имеет право взыскать с Участника долевого строительства связанные с этим убытки, в том числе расходы на уплату административных штрафов.

4.3. Оплата цены договора осуществляется в безналичном порядке путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика № 40702810223300004208 в Филиале «Новосибирский» АО «Альфа-Банк» к/сч 3010181060000000774, БИК 045004774. В платежном документе должна быть ссылка на настоящий Договор.

В том случае, если Участник долевого строительства перечислит цену договора до его государственной регистрации, денежные средства подлежат возврату Участнику долевого строительства на тот счет, с которого они были зачислены на счет Застройщика.

4.4. Цена квадратных метров общей площади жилого помещения (квартиры), оплаченных Участником долевого строительства в установленный настоящим договором срок, изменению не подлежит.

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

4.6. Если в результате обмера, проведенного организацией технической инвентаризации (кадастровым инженером), фактическая площадь Объекта долевого строительства будет отличаться от площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 1.3 настоящего Договора, стороны производят дополнительные расчеты, а именно:

- если фактическая площадь жилого помещения (квартиры) будет более чем указанная в п. 1.3 настоящего Договора, Участник долевого строительства до подписания Акта приема-передачи оплачивает Застройщику всю дополнительную площадь исходя из цены одного квадратного метра, указанной в п. 4.1 настоящего Договора;

- если фактическая площадь жилого помещения (квартиры) будет менее чем указанная в п. 1.3 настоящего Договора, Застройщик в течение тридцати дней с момента подписания Акта приема-передачи возвращает Участнику долевого строительства излишне уплаченную сумму, рассчитанную по цене одного квадратного метра, указанной в п. 4.1 настоящего Договора.

4.7. В случае издания государственными контролирующими и надзорными органами актов влекущих изменение проекта, технических условий и технической документации, которые приводят к

необходимости выполнения дополнительных работ, Застройщик вправе увеличить стоимость 1 (одного) квадратного метра общей площади и предъявить Участнику долевого строительства к оплате дополнительные затраты соразмерно приобретаемой площади.

4.8. Заказчик строительства (Застройщик) вправе заключать с кредитными и иными организациями, физическими лицами договоры на привлечение заемных средств, для обеспечения финансирования непрерывности работ по возведению жилого дома, с включением расходов по кредитам и займам в стоимость жилого дома.

## 5. Передача Объекта долевого строительства

5.1. Передача объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами акту приема-передачи Объекта долевого строительства (передаточному акту). В передаточном акте указываются дата передачи, основные характеристики Объекта долевого строительства, а также иная информация по усмотрению сторон.

5.2. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости Застройщик обязан передать Объект долевого строительства не позднее предусмотренного настоящим Договором срока.

5.3. Не менее чем за месяц до установленного настоящим Договором срока передачи Объекта долевого строительства Застройщик направляет Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) Объекта и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупреждает Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных настоящим Договором и действующим законодательством.

Сообщение направляется Участнику долевого строительства по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручается Участнику долевого строительства лично под расписку.

При этом срок начала передачи и принятия Объекта долевого строительства не может быть установлен ранее, чем за четырнадцать дней и позднее, чем за один месяц до установленного договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

5.4. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создания) Объекта в соответствии с настоящим Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

При наличии у Участника долевого строительства каких – либо замечаний к Объекту долевого строительства, Стороны одновременно с передаточным актом подписывают протокол замечаний в отношении Объекта долевого строительства с указанием всех имеющихся у Участника долевого строительства замечаний к Объекту долевого строительства. Застройщик обязан в течение 20 (Двадцати) рабочих дней рассмотреть требования Участника долевого строительства, указанные в протоколе замечаний, и согласовать с Участником долевого строительства разумные сроки устранения замечаний по имеющимся недостаткам Объекта долевого строительства. При этом Участник долевого строительства обязуется обеспечить уполномоченным представителям Застройщика доступ в Объект долевого строительства для устранения замечаний.

5.5. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный настоящим Договором срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, Застройщик по истечении 2 (Двух) месяцев со дня, предусмотренного для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства.

При этом обязательство Застройщика передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства считается исполненным надлежащим образом.

С момента составления Застройщиком одностороннего акта ответственность за содержание, охрану и риск случайной гибели или повреждения Объекта долевого строительства переходят на Участника долевого строительства, а Застройщик освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

5.6. За нарушение срока принятия Объекта долевого строительства Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику неустойку в размере 0,05% от цены настоящего Договора за каждый календарный день просрочки. Убытки, понесенные Застройщиком вследствие несвоевременного принятия Объекта долевого строительства, возмещаются Участником долевого строительства сверх суммы неустойки в полном объеме.

## 6. Основания и порядок изменения и расторжения договора

6.1. Настоящий Договор может быть расторгнут по письменному соглашению сторон, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством.

6.2. Настоящий Договор может быть изменен по письменному соглашению сторон, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством.

6.3. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве» требованиям к Застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.

6.4. В том случае, если Участник долевого строительства обязан оплатить цену Договора путем единовременного платежа, просрочка внесения платежа в течении более чем 2 (Два) месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора, в установленном законом порядке.

6.5. В том случае, если цена Договора должна быть уплачена Участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный договором период, систематическое нарушение Участником долевого строительства срока внесения платежа более, чем 3 (Три) раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа более чем 2 (Два) месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора, в установленном законом порядке.

6.6. Участник долевого строительства имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случаях, установленных действующим законодательством.

6.7. По требованию Участника долевого строительства настоящий Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случаях, установленных действующим законодательством.

6.8. Уступка прав требования по настоящему Договору допускается Участником долевого строительства только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном действующим гражданским законодательством Российской Федерации.

Договор уступки прав (перевода долга) по настоящему Договору подлежит государственной регистрации в установленном порядке.

Участник долевого строительства уведомляет Застройщика об уступке прав требования по настоящему Договору. В ином случае, Застройщик исполняет обязательство по передаче Объекта долевого строительства в пользу Участника долевого строительства, указанного в настоящем Договоре.

6.9. Обязательство Застройщика перед Участником долевого строительства о возврате денежных средств считается выполненными с момента перечисления денежных средств на счет Участника долевого строительства либо выплаты ему наличных денежных средств.

6.10. Все изменения настоящего Договора оформляются путем подписания Сторонами дополнительного соглашения, которое будет, является неотъемлемой частью настоящего Договора.

6.11. Прекращение Договора не освобождает Стороны от обязанности возмещения убытков и иной ответственности, установленной действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

## 7. Гарантии качества

7.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

При передаче объекта долевого строительства застройщик обязан передать участнику долевого строительства Инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства.

7.2. Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 5 (пять) лет.

7.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года.

7.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

7.5. В случае, если Объект долевого строительства построен Застройщиком с отступлением от условий Договора и требований технических регламентов, проектной документации и иных обязательных

требований, приведшим к ухудшению ее качества, или с иными недостатками, которые делают Объект долевого строительства непригодным для предусмотренного настоящим Договором использования, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика только безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

7.6. Участник долевого строительства вправе предъявить иск в суд или предъявить Застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в срок, согласованный застройщиком с Участником долевого строительства. В случае отказа Застройщика удовлетворить указанные требования во внесудебном порядке полностью или частично либо в случае неудовлетворения полностью или частично указанных требований в указанный срок Участник долевого строительства имеет право предъявить иск в суд.

7.7. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли (возникли) в следствие:

- нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки (при их наличии), 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 (при их наличии), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами;
- 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 (при их наличии), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

## 8. Ответственность

8.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8.2. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока внесения платежей или платежа, предусмотренных (предусмотренного) разделом 4 настоящего Договора, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

8.3. В случае наличия основания для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора, Застройщик вправе расторгнуть настоящий Договор не ранее, чем через 30 (Тридцать) дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства в порядке, предусмотренном п. 5.3 настоящего Договора, предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования.

При неисполнении Участником долевого строительства такого требования Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора путем направления Участнику долевого строительства уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения. Договор считается расторгнутым со дня направления Участнику долевого строительства уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора.

8.4. В случае нарушения Участником долевого строительства сроков возмещения расходов Застройщика (п. 3.2.2 настоящего Договора) Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от неоплаченной в срок суммы за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

## 9. Заключительные положения

9.1. Все приложения к настоящему Договору подписываются обеими Сторонами и являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

9.2. В том случае, если у Участника долевого строительства в настоящем Договоре указан адрес регистрации по постоянному месту жительства и адрес фактического местожительства, все уведомления, связанные с исполнением настоящего Договора, направляются Застройщиком Участнику долевого

строительства по адресу фактического места жительства. Такие уведомления считаются надлежащим уведомлением Участника долевого строительства.

9.3. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства выражает свое согласие Застройщику на обработку персональных данных Участника долевого строительства, в частности контактного телефона, адреса электронной почты, для осуществления sms-рассылки, звонков и других способов информирования Участника долевого строительства с целью реализации настоящего Договора.

9.4. Предусмотренные настоящим Договором уведомления направляются почтовым отправлением с уведомлением о вручении.

9.5. Настоящий Договор подлежит обязательной государственной регистрации в органе регистрации прав.

9.6. Настоящий Договор вступает в действие с момента его государственной регистрации и действует до полного исполнения сторонами своих обязательств по нему.

9.7. Стороны несут ответственность по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

9.8. Настоящий Договор подписан в 3 (Трех) подлинных идентичных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: один экземпляр - для Участника долевого строительства, один экземпляр - для Застройщика, один экземпляр - для органа регистрации прав.

Приложения:

1. Приложение № 1: Отделка Объекта долевого строительства;
2. Приложение № 2: Схема расположения Объекта долевого строительства.

10. Реквизиты и подписи Сторон:

Застройщик:

Участник долевого строительства:

Общество с ограниченной ответственностью  
«Инвестиционная компания «Стратегия»  
Место нахождения: 660130, Российская  
Федерация, Красноярский край, г. Красноярск,  
ул. Елены Стасовой, д.43, офис 19  
ОГРН 1062465074429.  
ИНН 2465104239., КПП 246301001.  
р/с 40702810223300004208  
Филиал «Новосибирский» АО «Альфа-Банк»  
кор/с 30101810600000000774.  
БИК 045004774.  
Электронная почта: ooo\_strategia@list.ru

Генеральный директор

И. А. Меркулова

М.П.

## Отделка Объекта долевого строительства

Участнику долевого строительства предоставляется Объект долевого строительства: жилое помещение (квартира) № \_\_\_\_\_ в Жилом доме № 2 в составе «Жилого массива переменной этажности с инженерными сетями и отдельно стоящей трансформаторной подстанцией», расположенном по адресу: Красноярский край, г. Красноярск, Центральный район, ул. Ленина (восточнее института искусств) (строительный адрес) в следующем санитарно-техническом состоянии и степени готовности.

1.	Окна	ПВХ по проекту
2.	Балконы/ Лоджии	Остекление по проекту
3.	Стены	Черновая штукатурка
4.	Потолки	Без отделки
5.	Полы	Цементно-песчаная стяжка по проекту
6.	Межкомнатные двери	Не устанавливаются
7.	Входная дверь	Согласно проекту (металлическая)
8.	Санитарный узел. Ванная комната	Согласно проекту: Стены – черновая штукатурка Полы – гидроизоляция, стяжка Унитаз – компакт (1 шт.) Умывальник и смеситель (по 1 шт.) Приборы учета расхода холодной и горячей воды
9.	Отопительные приборы	По проекту
10.	Система электроснабжения	Согласно проекту
11.	Электроплита	Не устанавливается
12.	Телефонизация	Согласно проекту

В цену договора не включаются работы и материалы, составляющие этап чистовых отделочных работ: окраска потолков, окраска стен, либо оклейка обоями, грунтовка и шпаклевка стен и потолков, укладка кафеля, укладка линолеума и пр. финишных поверхностей, в том числе и шпатлевка полов; установка межкомнатных дверей; установка прочих санитарно-технических приборов, за исключением указанных в данном разделе. Указанная чистовая отделка выполняется Участником долевого строительства своими силами и за свой счет после приемки и подписания акта-приема передачи.

Объект долевого строительства обеспечивается горячим и холодным водоснабжением, канализацией, центральным отоплением, электроснабжением в соответствии с проектной документацией.

Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства в состоянии, требующем проведения дополнительных работ по доведению Объекта долевого строительства до полной готовности: установки межкомнатных дверей и перегородок, горизонтальной разводки систем электроснабжения, теплоснабжения, водоснабжения, водоотведения, чистовой отделки Объекта долевого строительства и инженерного оборудования (отделки стен, полов и потолков любыми отделочными материалами, любых других отделочных работ и материалов, которые попадают по законодательству Российской Федерации под определение «отделочных работ», «отделочных материалов») и т.д.

## Подписи сторон:

Застройщик:

Участник долевого строительства:

Генеральный директор  
ООО «Инвестиционная компания «Стратегия»

\_\_\_\_\_ И. А. Меркулова  
М.П.

\_\_\_\_\_

Приложение № 2  
к Договору № \_\_\_\_/2-Л участия в долевом строительстве  
от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года

Схема расположения Объекта долевого строительства

Основные характеристики Жилого дома № 2:

Вид	Многоквартирный жилой дом в составе многофункционального сооружения
Назначение	Жилое
Этажность - количество этажей	15/16
Общая площадь	6 131,0 кв. м.
Материал наружных стен	Монолитный железобетон с минераловатным утеплителем
Материал поэтажных перекрытий	Монолитный железобетон
Класс энергоэффективности	Высокий
Сейсмостойкость	6 баллов (СП 14.13330.2011 и ОСП-97) в соответствии с СП 14.13330.2014

Схема расположения Объекта долевого строительства  
в составе Жилого дома № 2 (план объекта долевого строительства),  
отображающая в графической форме расположение по отношению друг к другу частей Квартиры:  
комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, балконов, и местоположение  
Квартиры на этаже Здания:

План \_\_\_\_-го этажа



- Объект долевого строительства: квартира № \_\_\_\_ проектной общей приведенной площадью \_\_\_\_ кв. м (с учетом приведенной площади балконов/лоджий/веранд) на \_\_\_\_ этаже Жилого дома № 2.

Застройщик:

Участник долевого строительства:

Генеральный директор  
ООО «Инвестиционная компания «Стратегия»

И. А. Меркулова

М.П.