

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

г. Красноярск

«\_» \_\_2019 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Партнер-Недвижимость»**, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице директора Рациборовской Алёны Васильевны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и \_\_\_\_\_, 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 своими силами и (или) с привлечением других лиц построить многоквартирный «**Жилой дом № 1 с инженерным обеспечением по ул. Львовская в г.Красноярске**», расположенный по строительному адресу: **Красноярский край, г.Красноярск, ул. Львовская,33а** (далее Жилой дом), на земельном участке с кадастровым номером **24:50:0500310:29**, и после получения Разрешения на ввод его в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства в собственность:

- **Строительный номер квартиры** – \_\_\_\_\_. Этаж-\_\_\_\_\_, в осях \_\_\_\_\_, количество комнат – \_\_\_\_\_. Общая приведенная проектная площадь квартиры – \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup>, в том числе общая площадь, исчисляемая по правилам ст. 15 Жилищного кодекса Российской Федерации без учета балконов, лоджий, веранд и террас, – \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup>. Конструктивные части: кухня площадью \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup>, жилая комната площадью \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup>, санузел площадью \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup>, коридор-прихожая площадью \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup>, балкон площадью \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup> (\_\_\_\_\_ м<sup>2</sup> с учетом коэффициента);

Основные характеристики Жилого дома:

вид: **многоквартирный жилой дом**,

назначение: **жилое**,

этажность: **8**,

общая площадь (проектная): **6 810,8 кв.м.**

материал наружных стен и поэтажных перекрытий: **стены кирпичные**, материал перекрытий - **Монолитная железобетонная плита**,

класс энергоэффективности: **В**,

сейсмостойкость: **6**.

Площадь комнат (ы), площадь помещений вспомогательного использования, приведенная площадь балкона(ов)/лоджии жилого помещения согласно проектной документации указаны в Приложении к настоящему договору (План объекта долевого строительства).

Адрес жилого помещения (квартиры) и его характеристики будут уточнены после окончания строительства многоквартирного дома. Фактическая общая площадь квартиры определяется по окончании строительства в соответствии с обмерами, произведенными организацией технической инвентаризации.

Общая площадь жилого помещения (квартиры) состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

**2. Правовое обоснование Договора**

2.1. Земельный участок, предназначенный для строительства Жилого дома, принадлежит Застройщику на праве собственности. Право собственности на земельный участок зарегистрировано в установленном законом порядке.

2.2. Разрешение на строительство Жилого дома выдано Администрацией г. Красноярска № **24-308-155-2018 от 21.06.2018г.**

2.3. Проектная декларация на Жилой дом опубликована на сайте единой информационной системы жилищного строительства в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" по адресу: **<https://наш.дом.рф/>**.

Застройщик \_\_\_\_\_

Участник долевого строительства \_\_\_\_\_

### 3. Цена Договора, сроки и порядок ее уплаты

3.1. Цена Договора рассчитывается исходя из стоимости 1 кв. м – \_\_\_\_\_ и составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_ копеек.

Цена договора может быть изменена только по соглашению Сторон в результате внесения изменений в проектно-сметную документацию, как до начала, так и во время производства строительных работ. Такие изменения должны быть оформлены дополнительным соглашением и подписаны обеими Сторонами.

3.2. Уплата цены по Договору производится Участником долевого строительства после государственной регистрации настоящего Договора путем внесения платежей в безналичном порядке на расчетный счет Застройщика, в срок до «\_» \_\_\_\_\_ 2019.

Участник долевого строительства имеет право досрочно оплатить цену Договора в случае досрочного исполнения обязательств Застройщиком по передаче Объекта долевого строительства.

3.3. Нарушение Участником долевого строительства срока оплаты цены Договора, то есть просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном федеральным законом.

3.4. В цену Договора не входит и подлежит оплате Участником долевого строительства дополнительно и отдельно:

- стоимость отделки, не предусмотренной проектной документацией, произведенной по заявлению Участника долевого строительства.

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

### 4. Права и обязанности Застройщика

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Ввести в эксплуатацию Жилой дом.

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

4.1.3. Не менее чем за месяц до наступления установленного Договором срока передачи Объекта долевого строительства направить Участнику долевого строительства сообщение (уведомление) 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.

4.1.4. После получения Разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию, но не позднее **21.06.2021г.** передать Участнику долевого строительства по акту приема-передачи Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора и проектной документации на строительство объекта капитального строительства **«Жилой дом № 1 с инженерным обеспечением по ул. Львовская в г.Красноярске» по строительному адресу: Красноярский край, г.Красноярск, ул. Львовская,33а** (далее Жилой дом), на земельном участке с кадастровым номером **24:50:0500310:29**. Застройщик с согласия Участника имеет право досрочно передать объект долевого строительства Участнику долевого строительства.

4.1.5. 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.

4.1.6. В целях реализации государственной жилищной политики, направленной на повышение гарантии защиты прав и законных интересов граждан – участников долевого строительства

Застройщик \_\_\_\_\_

Участник долевого строительства \_\_\_\_\_

Застройщик уплачивает обязательные отчисления (взносы) в публично-правовую компанию «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства».

## **5. Права и обязанности Участника долевого строительства**

5.1. Участник долевого строительства обязуется:

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

5.1.2. Приступить к принятию Объекта долевого строительства от Застройщика по акту приема-передачи в течение семи рабочих дней со дня получения сообщения (уведомления) от Застройщика о завершении строительства и готовности Объекта к передаче.

5.2. 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.

### **6. Порядок передачи объекта долевого строительства**

6.1. Стороны признают, что полученное разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта удостоверяет соответствие законченного строительством Объекта проектной документации, подтверждает факт его создания и является доказательством соответствия качества Объекта в целом и входящей в его состав Квартиры техническим, градостроительным регламентам и иным нормативным техническим документам.

6.2. Участник долевого строительства приступает к принятию Объекта в срок, указанный в п. 5.1.2. настоящего договора.

В случае неявки Участника долевого строительства в течение семи рабочих дней со дня получения уведомления Застройщика, для осуществления осмотра Объекта (равно как и неявка для повторного осмотра Объекта в срок, согласованный Сторонами в акте осмотра) считается уклонением Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства и основанием для составления Застройщиком одностороннего акта приема-передачи, в порядке, установленном п. 4.1.5. настоящего Договора.

6.3. 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. После устранения выявленных недостатков Участник долевого строительства подписывает Акт, подтверждающий отсутствие с его стороны претензий по качеству Объекта.

Выявление недостатков, которые не приводят к ухудшению качества квартиры и не делают квартиру не пригодной для проживания, не является основанием для отказа от приемки квартиры.

6.4. 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.

6.5. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта или при отказе от принятия Объекта, и составлении Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта, обязательства по несению расходов на его содержание, риск случайной гибели или порчи объекта признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта о передаче Объекта, а Застройщик освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательства по передаче квартиры.

## **7. Условия о качестве. Гарантийный срок**

7.1. Качество Объекта долевого строительства должно соответствовать условиям настоящего договора; перечню национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона № 384-ФЗ, проектной документации, получившей

Застройщик \_\_\_\_\_

Участник долевого строительства \_\_\_\_\_

положительное заключение экспертизы и устанавливающей классы точности для измерения отклонений геометрических параметров; СТО 45.4-001-2016; СТО, ТУ, локальным нормативным актам подрядных/субподрядных организаций, включенных в состав проектной документации, в том числе ГОСТ 21778; 21779; 21780; 23616; 26433 «Система обеспечения точности геометрических параметров в строительстве...»; ГОСТ 13015-2012 «Изделия бетонные и железобетонные для строительства...»; ГОСТ 30494-2011 «Здания жилые и общественные. Параметры микроклимата».

7.2. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства подтверждает, что:

1) получил от Застройщика полную и достаточную информацию об Объекте долевого строительства, в том числе о его характеристиках и установленных Договором и проектно-сметной документацией требованиях к качеству Объекта долевого строительства, сроке передачи, цене и порядке оплаты, случаях изменения цены Объекта долевого строительства по Договору, порядке исчисления Общей проектной площади, установленном на Объект долевого строительства гарантийном сроке;

2) ознакомился с проектно-сметной документацией, включая состав и виды отделочных работ;

3) уведомлен, что объект долевого строительства не может оцениваться на соответствие требованиям СП 71.13330.2017 «Изоляционные и отделочные покрытия», СНиП 3.04.01-87 «Изоляционные и отделочные покрытия», поскольку Застройщик не руководствуется названными нормативными актами при проектировании и строительстве дома. Несоответствие качества объекта долевого участия названным нормативным актам не является нарушением требований о качестве.

4) уведомлен о составе отделочных работ, выполняемых на Объекте.

7.3. Стороны дополнительно обговорили, что надлежащим качеством отделочных работ по стенам, потолку, полу стороны признают отклонения до 10 мм на 2 метра поверхности; отклонения от вертикальной плоскости по межкомнатным дверям – до 5мм на 1метр; отклонения по монтажу оконных изделий, витражей – до 7 мм на 1 метр, отклонения от прямолинейности кромок оконных изделий – до 5 мм на 1 метр.

7.4. Участник долевого строительства уведомлен, и согласен, что в течение гарантийного срока допускается появление несквозных усадочных, деформационных, технологических трещин шириной до 0,3 мм. на поверхности изделий и в местах стыков, которые стороны признают нормой, а не нарушением требований к качеству объекта.

7.5. 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 квартиры - три года. 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 предоставленными участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства и паспортом на оконные изделия правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, оконных изделий, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий. Оценка критериев качества объекта должна осуществляться относительно нормативов, указанных в проектной документации.

Застройщик \_\_\_\_\_

Участник долевого строительства \_\_\_\_\_

Застройщик не несёт 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.

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

8.1. Исполнение обязательств Застройщика по Договору обеспечивается:

- залогом предоставленного для строительства Жилого дома земельного участка, принадлежащего Застройщику на праве собственности, и строящегося на этом земельном участке Жилого дома,

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

- любое преобразование указанного в настоящем договоре земельного участка, в том числе раздел, перераспределение и выдел, межевание, изменение границ;

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

- отчуждение доли в праве собственности на указанный в настоящем договоре земельный участок.

- а так же на залог права собственности на земельный участок в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед другими лицами по договорам участия в долевом строительстве, которые могут быть заключены Застройщиком в отношении других объектов, строящихся на данном земельном участке.

## **9. Ответственность сторон**

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

9.2. 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.

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

9.3. 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.

## **10. Заключительные положения**

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

10.2. 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.

10.3. Стороны обязуются при направлении необходимой почтовой корреспонденции использовать адреса, указанные в разделе 11 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 Застройщик \_\_\_\_\_ Участник долевого строительства \_\_\_\_\_

письма считаются доставленными надлежащим образом, направленный в одностороннем порядке акт – полученным, а Объект долевого строительства – принятым.

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

10.5. 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 фактическая площадь может не соответствовать Общей 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. 10.6. Договора

10.6. 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 любыми действиями, совершаемыми с использованием средств автоматизации или без использования таких средств, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение, извлечение, использование, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение, предоставление и доступ, исключая распространение.

10.7. 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 незаключённым, следовательно, не подлежащим исполнению, а Объект – свободным.

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

10.9. Настоящий Договор составлен в шести подлинных экземплярах, из них: четыре экземпляра Участнику долевого строительства, один экземпляр Застройщику и один экземпляр для регистрирующего органа. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

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

10.11. Неотъемлемой частью настоящего Договора является:

Застройщик \_\_\_\_\_

Участник долевого строительства \_\_\_\_\_

- План объекта долевого строительства.

## 11. Реквизиты и подписи сторон

**11.1. Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью «Партнер- Недвижимость»**  
Юридический и почтовый адрес: 660020 г. Красноярск, ул. Петра Подзолкова, д.3А, оф. 234,  
ИНН 2464254577 КПП 246601001, ОГРН 1132468041970, Р/с 40702810320500034711 Ф-л  
Новосибирский № 2 ПАО Банк «ФК Открытие» г.Красноярск к/с 30101810350040000741  
БИК 045004741

Директор ООО «Партнер-Недвижимость» \_\_\_\_\_ А.В. Рациборовская

**11.2. Участник долевого строительства:**

Застройщик \_\_\_\_\_

Участник долевого строительства \_\_\_\_\_