

Договор № _____
участия в долевом строительстве

г. Красноярск

" _____ " _____ 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью Производственно-строительная компания «Развитие», именуемое в дальнейшем "Застройщик", в лице директора Сипченко Нели Леонидовны, действующего на основании Устава, с одной стороны,

и гражданин РФ _____, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», действующий от собственного имени на основании своих гражданских прав, с другой стороны,

совместно именуемые "Стороны", а отдельно "Сторона", заключили настоящий договор, далее именуемый "Договор" о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок построить (создать) многоквартирный жилой дом с инженерным обеспечением со встроенными нежилыми помещениями подземной парковкой, расположенный по строительному адресу: г. Красноярск, Октябрьский район, ул. Красной Армии - ул. Ладо Кецховели (далее - Жилой дом), на земельном участке с кадастровым номером 24:50:0100300:887, и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства в собственность объект долевого строительства (жилое помещение) со следующими характеристиками:

Строительный номер	Количество комнат	Этаж	Общая проектная площадь без учета площади балконов (лоджий)	Общая проектная площадь с учетом приведенной площади балконов (лоджий)	Цена за 1 кв.м.	Стоимость

Основные характеристики многоквартирного дома: Жилой 20-этажный дом общей площадью 12375 м². Материал наружных стен: кирпич, утеплитель, навесная вентилируемая фасадная система. Материал поэтажных перекрытий: бетон В25, арматурная сталь диаметр 12 мм. класс А500. Класс энергоэффективности: А++. Класс сейсмостойкости: 6 баллов.

Площадь балконов определена с учетом установленного понижающего коэффициента - 0,3, площадь лоджии - 0,5.

Расположение жилого помещения (квартиры) в строящемся жилом доме указано на прилагаемой к настоящему договору планировке. Адрес жилого помещения (квартиры) и его технические характеристики будут уточнены после окончания строительства жилого дома.

1.2. Под объектом долевого строительства, указанным в п.1.1 настоящего договора, стороны понимают жилое помещение (квартиру) и общее имущество в жилом доме, подлежащие передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома и входящие в состав указанного жилого дома. Доля участника долевого строительства в общем имуществе жилого дома пропорциональна размеру общей площади жилого помещения в соответствии со ст.ст. 36, 37 Жилищного кодекса Российской Федерации.

1.3. Подписанием настоящего договора Участник долевого строительства (как залогодержатель земельного участка) дает свое согласие на последующий раздел, перераспределение на земельном участке с кадастровым номером 24:50:0100300:887, либо выделение, отделение от указанного земельного участка нового земельного участка без заключения сторонами отдельных дополнительных соглашений к настоящему договору, а также на увеличение площади земельного участка, на котором располагается многоквартирный жилой дом; на увеличение этажности многоквартирного жилого дома и/или иных его характеристик.

1.4. Участник долевого строительства предупрежден о необходимости принять Объект долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства.

1.5. Передача объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по акту приема-передачи.

1.6. Застройщик передает Участнику долевого строительства жилое помещение (квартиру) в следующем состоянии (со следующими выполненными работами): сплошное выравнивание поверхности стен – штукатурка, шпатлевка (за исключением балконов, лоджий), шпатлевка потолка, цементная стяжка полов, разводка системы отопления с установкой приборов отопления по проекту, разводка сети холодной и горячей воды с приборами учета расхода воды по проекту, разводка сети электроснабжения и электрического освещения по проекту, окна ПВХ с откосами, остекление балконов по проекту, входные металлические двери по проекту. Застройщик согласно проектно-сметной документации не производит комплектацию жилого помещения (квартиры) сантехническим оборудованием (за исключением унитаза в сан. узле и кухонной мойки с сифоном и смесителем), электроплитой и иными видами оборудования, не указанными в настоящем пункте.

2. Правовое обеспечение Договора

2.1. Земельный участок, предназначенный для строительства Жилого дома, принадлежит Застройщику на праве собственности, что подтверждается выпиской из ЕГРН выданной Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Красноярскому краю от 21.12.2017 года. Право на земельный участок зарегистрировано в установленном законом порядке.

2.2. Разрешение на строительство Жилого дома выдано Администрацией г. Красноярска 08.05.2018г. за № 24-308-68-2018.

2.3. Проектная декларация на Жилой дом (включая внесенные изменения) опубликована (размещена в сети Интернет на сайте www.pskrazvitiye.city). На момент подписания Договора Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией на Жилой дом (включая внесенные изменения)

3. Цена Договора и порядок ее уплаты

3.1. На момент подписания цена Договора, с учетом стоимости одного квадратного метра _____ (_____) рублей 00 копеек, составляет _____ (_____) рублей 00 копеек.

Цена договора включает в себя: сумму затрат на возмещение затрат на строительство (создание) объекта, иные затраты, связанные со строительством (созданием) объекта недвижимости, предусмотренные законом, в размере - 97% (девяносто семь) процентов от цены договора и денежные средства на оплату услуг Застройщика, в размере 3% (три) процента от цены договора.

По окончании строительства разница между фактическими затратами, произведенными Застройщиком в целях строительства жилого дома (иными затратами, предусмотренными законом) и ценой договора уплаченной Участником долевого строительства составляет вознаграждение или убыток Застройщика.

3.2. Уплата цены договора производится Участником долевого строительства путем внесения платежа(-ей) на расчетный счет Застройщика в следующем порядке:

3.2.1. Сумму в размере _____ рублей, Участник долевого строительства вносит в течение 3 (трех) календарных дней после государственной регистрации настоящего Договора.

Договор (по взаимному соглашению сторон) может быть оплачен Участником долевого строительства любым иным не запрещенным законом способом.

3.3. По окончании строительства Застройщиком обеспечивается первичная техническая инвентаризация Объекта долевого строительства и постановка его на учет в уполномоченном органе как объекта капитального строительства. По результатам первичной технической инвентаризации определяется окончательная площадь объекта, его почтовый адрес и иные технические характеристики.

По соглашению Сторон окончательная цена Договора может быть изменена в случае изменения площади Объекта долевого строительства как в большую, так и в меньшую сторону в результате обмеров, произведенных органами технической инвентаризации, при условии, если изменение площади Объекта долевого строительства не связано с нарушением требований к его качеству (позволяет использовать Объект долевого строительства по целевому назначению).

При этом, если по результатам обмера органа технической инвентаризации, фактическая суммарная площадь объекта долевого строительства будет больше указанной в п. 1.1 настоящего договора более чем на 1 кв. м., то Участник долевого строительства должен внести дополнительные денежные средства в размере разницы площадей умноженной на цену 1 кв. м., действующую на момент заключения договора, указанную в п. 3.1 настоящего договора в течение 10 дней с даты получения уведомления Застройщика.

Если по результатам обмера органа технической инвентаризации, фактическая суммарная площадь объекта долевого строительства будет меньше указанной в п. 1.1 настоящего договора более чем на 1 кв. м., то Застройщик должен вернуть Участнику долевого строительства излишне уплаченные денежные средства в размере разницы площадей умноженной на цену 1 кв. м., действующую на момент заключения договора, указанную в п. 3.1 настоящего договора в течение 10 дней с даты получения заявления Участника долевого строительства.

При этом Участник долевого строительства уведомлен, что в соответствии с п. 5 ст. 15 Жилищного кодекса РФ, при изготовлении кадастрового (технического) паспорта Объекта долевого строительства, из площади Объекта долевого строительства исключается площадь балконов, лоджий, веранд. При этом расхождение общей площади объекта указанное в кадастровом (техническом) паспорте Объекта долевого участия, Свидетельстве на право собственности с данными первичной технической инвентаризации, отраженными в акте приема-передачи Объекта долевого участия, не является основанием для изменения окончательной цены договора, так как не уменьшает фактическую площадь Объекта долевого участия.

4. Права и обязанности Застройщика

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Обеспечить строительство жилого дома в установленный настоящим договором срок в соответствии с проектной документацией, требованиями обязательных технических и градостроительных регламентов.

4.1.2. Использовать денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства в счет цены договора, исключительно в целях строительства Жилого дома в соответствии с проектной

документацией и требованиями законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных домов.

4.1.3. Уведомить Участника долевого строительства о завершении строительства жилого дома и готовности объекта долевого строительства к передаче.

4.1.4. Передать Участнику долевого строительства жилое помещение (квартиру) и долю в общем имуществе в срок до 30 августа 2021 года, при условии полной оплаты Участником долевого строительства цены договора. Застройщик имеет право досрочно передать Участнику долевого строительства жилое помещение (квартиру).

4.1.5. Предоставить в орган государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним разрешение на ввод жилого дома в эксплуатацию.

4.1.6. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) жилого помещения (квартиры) обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа жилого помещения (квартиры) или его частей (оборудования), нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации жилого помещения (квартиры) или вследствие ненадлежащего его ремонта Участником долевого строительства, либо привлеченными им третьими лицами.

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

5. Права и обязанности Участника долевого строительства

5.1. Участник долевого строительства обязуется:

5.1.1. Уплатить цену договора в порядке и сроки, установленные Разделом 3 настоящего Договора.

5.1.2. Принять от Застройщика Объект долевого строительства по акту приема-передачи не позднее семи рабочих дней с момента получения соответствующего уведомления от Застройщика в порядке, установленном настоящим Договором.

5.1.3. Согласовать с Застройщиком дату государственной регистрации настоящего договора (не позднее 10-ти рабочих дней с момента подписания настоящего договора) и обеспечить явку в согласованный срок в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

5.1.4. 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.

5.1.5. Не производить в жилом помещении (квартире) перепланировку и (или) переустройство до подписания Участником долевого строительства акта приема-передачи жилого помещения (квартиры).

5.1.6. Нести бремя содержания жилого помещения (квартиры) и жилого дома, в том числе оплачивать эксплуатационные и коммунальные услуги, услуги по техническому обслуживанию жилого дома, обеспечивать сохранность общего имущества жилого дома, с момента подписания акта приема-передачи жилого помещения (квартиры).

5.1.7. Участник долевого строительства несет расходы по государственной регистрации настоящего договора в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. В случае неявки участника долевого строительства в согласованный с Застройщиком срок, настоящий договор считается незаключенным.

6. Гарантийный срок

6.1. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, устанавливается в 5 (пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по акту приема-передачи.

6.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, устанавливается в 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

6.3. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

7. Уступка прав требований по Договору

7.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору подлежит обязательной государственной регистрации и допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном законодательством РФ.

7.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

7.3. Уступка права требования по настоящему договору подлежит обязательному письменному согласованию с Застройщиком.

8. Обеспечение исполнения обязательств по Договору

8.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по Договору с момента его государственной регистрации у Участника долевого строительства (залогодержателя) считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства Жилого дома земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве собственности, и строящиеся на этом земельном участке Жилой дом.

8.2. Залогом обеспечивается исполнение следующих обязательств Застройщика по настоящему Договору:

- возврат денежных средств, внесенных Участником долевого строительства, в случаях, предусмотренных законодательством РФ и настоящим Договором;

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

8.3. До государственной регистрации настоящего Договора Застройщик обязуется исполнить обязанность по уплате отчислений (взносов) в компенсационный фонд, формируемый согласно Федеральному закону от 29.07.2017 г. N 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".

9. Государственная регистрация права собственности на Объекты долевого строительства

9.1. Право собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства подлежит обязательной государственной регистрации в установленном законом порядке.

9.2. Застройщик передает разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого дома или нотариально удостоверенную копию этого разрешения в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для государственной регистрации прав собственности Участника долевого строительства не позднее чем через десять рабочих дней после получения такого разрешения.

9.3. Участник долевого строительства или его наследники вправе обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства, построенный в составе Жилого дома за счет денежных средств Участника долевого строительства, после передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства или его наследникам.

9.4. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Жилом доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

10. Ответственность сторон и расторжение Договора.

10.1. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный Договором срок передачи Объекта долевого строительства на шесть месяцев.

10.2. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случае нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей, предусмотренных Разделом 3 настоящего Договора, то есть нарушение срока внесения платежей более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочки внесения платежа в течение более чем два месяца, при условии направления Участнику долевого строительства не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до дня отказа Застройщика от исполнения Договора письменного уведомления о необходимости погашения задолженности.

10.3. За невыполнение или ненадлежащее выполнение сторонами иных (кроме п. 10.1 и п. 10.2) взятых обязательств, стороны несут ответственность в соответствии с нормами действующего законодательства.

10.4. Все споры и разногласия, возникающие между сторонами при исполнении настоящего договора, разрешаются путем переговоров. В случае невозможности разрешения разногласий путем переговоров, они подлежат рассмотрению в судебном порядке с обязательным

соблюдением ими предварительного (досудебного) претензионного порядка урегулирования споров. Срок рассмотрения претензии - 20 календарных дней с момента ее получения.

10.5. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору, если оно явилось следствием форс-мажорных обстоятельств, а именно: природных явлений, военных действий и прочих обстоятельств непреодолимой силы и если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение настоящего Договора, либо издания нормативных актов власти и управления и т.д. Сроки исполнения обязательств по настоящему договору отодвигаются соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства непреодолимой силы, а также последствия, вызванные этими обстоятельствами. Наличие обстоятельств непреодолимой силы должно быть подтверждено документально той стороной, в отношении которой они возникли (наступили).

11. Срок действия Договора и прочие условия.

11.1. Настоящий договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента его государственной регистрации.

11.2. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента передачи Объекта долевого строительства.

11.3. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств по договору и приема Объекта долевого строительства.

11.4. Действие Договора прекращается после выполнения Сторонами своих обязательств в полном объеме либо по обоюдному согласию Сторон, либо в иных, предусмотренных законодательством случаях.

11.5. Отношения, связанные с использованием, содержанием и обслуживанием Объекта долевого строительства после его передачи Участнику долевого строительства, настоящим Договором не регулируются. С момента передачи Участник долевого строительства самостоятельно несет все расходы по обслуживанию Объекта долевого строительства и общего имущества в Жилом доме.

11.6. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему Договору или в связи с его исполнением, будут решаться Сторонами путем переговоров. Если Стороны не достигнут соглашения в течение месяца с момента возникновения разногласий, каждая из Сторон вправе обратиться в суд.

11.7. Стороны обязуются при направлении необходимой почтовой корреспонденции использовать адреса, указанные в Разделе 12 настоящего Договора, а также заблаговременно, не позднее трех рабочих дней с момента изменения, письменно уведомлять друг друга об изменении персональных данных и почтовых адресов. Застройщик считается надлежащим образом исполнившим свои обязательства по уведомлению Участника долевого строительства, если корреспонденция была направлена по адресу, указанному в настоящем Договоре.

11.8. Все изменения и дополнения к настоящему Договору являются действительными, если они совершены в письменной форме и подписаны Сторонами или их полномочными представителями, и зарегистрированы в установленном законодательством РФ порядке.

11.9. После подписания настоящего договора все предварительные переговоры по нему, переписка, предварительные соглашения и протоколы о намерениях по вопросам, касающимся настоящего договора, теряют юридическую силу.

11.10. Застройщик гарантирует отсутствие обременения какими-либо правами третьих лиц Объекта долевого строительства на дату заключения настоящего договора.

11.11. Настоящий Договор составлен в 3 экземплярах, имеющих равную юридическую силу: по одному экземпляру для каждой из Сторон и один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

11.12. Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на обработку всех своих персональных данных в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных», которая включает совершение любого действия (операции) или совокупности действий (операций) с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных, которые могут быть использованы при заключении, исполнении и/или расторжении настоящего Договора, а равно любых дополнительных соглашений к нему.

Согласие предоставляется с момента подписания настоящего Договора и действительно в течение пяти лет после прекращения его действия.

11.13. Застройщик обязан: соблюдать требования о неразглашении персональных данных Участника долевого строительства в соответствии с требованиями действующего законодательства в области обработки и защиты персональных данных; предпринимать все необходимые правовые, организационные и технические меры по защите персональных данных Участника долевого строительства.

12. Адреса, платежные реквизиты и подписи сторон

Застройщик:

ООО ПСК «Развитие»

ИНН/КПП 2466240474/246601001 ОГРН 1112468029816

Адрес: 660075, г. Красноярск, ул. Железнодорожников, д.22Д пом.78

р/с 40702810831000018390 в Красноярском отделении № 8646 ПАО СБЕРБАНК

к/с 30101810800000000627 БИК 040407627

Директор

Н.Л. Сипченко

Участник долевого строительства:
