

Договор №ПЖ1-_____
участия в долевом строительстве

г. Красноярск

«___» _____ 20__ г.

Общество с ограниченной ответственностью Производственно-строительная компания «Омега», именуемое в дальнейшем **Застройщик**, в лице директора Пуртова Евгения Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и _____, именуемая (-ый) в дальнейшем **Участник**, с другой стороны, а вместе именуемые **Стороны**, заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее также - Договор) о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Предметом Договора является совместное участие в строительстве объекта Многоэтажные жилые дома со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и подземными автопарковками в Советском районе по ул. Партизана Железняка в г. Красноярске. **II очередь строительства. IV этап строительства - жилой дом №1** (строительный адрес), далее по тексту **Объект**.

1.2. Срок ввода Объекта в эксплуатацию **31.12.2020г.**

1.3. По завершению строительства, сдачи Объекта в эксплуатацию и при условии выполнения Участником обязательств по уплате цены Договора, Участнику передается объект долевого строительства, а именно: **___комнатная квартира №___** (строительный номер), **общей площадью ___ м², площадь балконов, лоджий ___ м²** (с учетом понижающего коэффициента), **всего общая приведенная площадь ___ м²**, расположенная на **___ этаже**, как указано в Приложении №1, являющимся неотъемлемой частью Договора, далее по тексту **Квартира**.

1.4. Площадь балконов, лоджий, веранды оплачивается Участником из расчетной цены 1 м² общей приведенной площади с учетом понижающих коэффициентов (балкон К=0,3, лоджия К=0,5, веранда К=1).

1.5. Застройщик действует на основании Разрешения на строительство объекта недвижимости № RU-24308000-01/1923-дг от **04 мая 2012г.**, Свидетельства о государственной регистрации права **24 ЕК 542723** на земельный участок, зарегистрированного **25 июня 2012г.** Управлением Федеральной регистрационной службы по Красноярскому краю, кадастровый номер участка **24:50:0400149:735**. Проектная декларация опубликована **07 ноября 2013г.** на www.pskomega.ru.

1.6. Застройщик уплачивает отчисления (взносы) в компенсационный фонд.

2. Цена договора, срок и порядок ее уплаты

2.1. Цена Договора (размер денежных средств, подлежащих уплате Участником для строительства Квартиры) определяется из расчета:

общая приведенная площадь Квартиры согласно п.1.3. Договора (общая площадь Квартиры + площадь балконов, лоджий с учетом понижающего коэффициента) * цена 1м² общей приведенной площади Квартиры, согласно п.2.2.

2.1.1. В расчет цены 1 м² в обязательном порядке включаются затраты на содержание Застройщика, которые определяются на основании сводно-сметного расчета, затраты, связанные со строительством Объекта. В расчет стоимости 1 м² **входят** следующие виды работ, включая материалы для их производства: электротехническая разводка, разводка водоснабжения, канализации, система отопления, установка одного унитаза и умывальника, покрытие полов – стяжка, штукатурка стен, отделка потолков, входная дверь, дверь в санузел, стоимость оконных и балконных блоков, витражей остекления балконов (лоджий) и их установки.

По соглашению сторон в расчёт стоимости **не входят** и не выполняются следующие виды работ: установка межкомнатных дверей, настилка линолеума, укладка керамической плитки, наклейка обоев, установка ванны, установка кухонной мойки. Затраты, связанные с перепланировкой Квартиры, оплачиваются Участником дополнительно. ПСД на перепланировку Участник заказывает самостоятельно. Объект не комплектуется электроплитами.

2.2. Цена 1 м² общей приведенной площади Квартиры составляет _____ **рублей**, является фиксированной и пересмотру не подлежит. Цена Договора составляет _____ () **рублей**, (НДС не облагается).

2.3. Участник вносит цену Договора, предусмотренную в п.2.2. Договора **путем перечисления на расчетный счет** Застройщика указанный в настоящем Договоре, **после государственной регистрации Договора**, в следующем порядке, не позднее указанного срока:

- _____ рублей до __.__.20__ г.
- _____ рублей до __.__.20__ г.

2.4. Цена Договора может быть изменена в случае, если в соответствии с обмерами, произведенными органом технической инвентаризации при сдаче Объекта в эксплуатацию, фактическая общая приведенная площадь Квартиры (сумма общей площади Квартиры и площадь балконов, лоджий) будет больше (меньше) общей приведенной площади **более чем на 1 м²**, указанной в п.1.3. Договора.

В этом случае цена Договора будет определяться:

фактическая общая приведенная площадь Квартиры по обмерам органа технической инвентаризации (общая площадь Квартиры по обмерам органа технической инвентаризации + площадь балконов, лоджий по обмерам органа технической инвентаризации) * цена 1м² общей приведенной площади Квартиры согласно п.2.2.

Если по результатам обмера органа технической инвентаризации общая приведенная площадь Квартиры будет больше указанной в п.1.3. Договора, Участник должен внести дополнительные денежные средства в размере разницы между ценой, указанной в п.2.2 Договора и ценой указанной в абзц.2 п.2.4. Договора, в сроки, предусмотренные в п.4.2.Договора.

Если по результатам обмера органа технической инвентаризации общая приведенная площадь Квартиры будет меньше указанной в п.1.3. Договора, Застройщик должен возратить Участнику денежные средства в размере разницы между ценой, указанной в п.2.2. Договора, и ценой указанной в абзц.2 п.2.4. Договора, в сроки, предусмотренные в п.4.2.Договора.

В случае, если фактическая общая приведенная площадь Квартиры (сумма общей площади Квартиры и площадь балконов, лоджий) будет больше (меньше) общей приведенной площади **менее чем на 1 м²**, цена Договора не изменяется.

По соглашению сторон изменение общей приведенной площади Квартиры на величину не более 5 (пяти) процентов от проектной площади не является существенным изменением требований к качеству Квартиры.

3. Обязанности Застройщика

3.1. Организовать строительство Объекта в соответствии с обязательными нормами и правилами, установленными действующим законодательством РФ, по утвержденному проекту, стандартам качества Застройщика и согласно условиям настоящего Договора.

3.2. Обеспечить сдачу Объекта в эксплуатацию и передачу Объекта жилищно - эксплуатирующему предприятию.

3.3. По окончании строительства и получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать Участнику по акту приема-передачи Квартиры в срок до **30 июня 2021 года** при условии внесения Участником цены Договора согласно п.п. 2.2., 2.4. Договора. Акт приема-передачи является неотъемлемой частью Договора. Застройщик имеет право передать Квартиру досрочно, но не ранее получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию.

3.4. При обнаружении недостатков строительства устранить их в установленном порядке или иными, предусмотренными законом способами обеспечить выполнение требований договора и законодательства к качеству Квартиры.

4. Обязанности Участника

4.1. Передать Застройщику в счет оплаты цены Договора денежные средства в размере и на условиях, предусмотренных разделом 2 Договора.

4.2. В течение семи рабочих дней с даты получения Участником сообщения Застройщика о завершении строительства и готовности Квартиры к передаче произвести сверку платежей и окончательный расчет по Договору и приступить к принятию Квартиры.

4.3. С момента передачи Квартиры, возложить на себя риск случайной гибели Квартиры, а также нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством.

В случае уклонения Участника от принятия Квартиры в установленный законом срок, или отказе от принятия Застройщик вправе составить односторонний акт о передаче. При этом с момента составления одностороннего акта Застройщик не несет ответственности за изменение качества Квартиры, а риск его случайной гибели возлагается на Участника.

4.4. Осуществить своими силами и за свой счет государственную регистрацию права собственности на Квартиру.

5. Гарантии качества.

5.1. Застройщик обязуется передать Участнику Квартиру, качество которой должно соответствовать условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

Участнику отдельно разъяснено и ему понятно, что качество Квартиры будет соответствовать требованиям стандартов и сводов правил, включенных в перечень национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений", утвержденных Постановлением Правительства РФ от 26.12.2014 N 1521, а в отношении видов работ, не регламентированных указанными выше национальными стандартами и сводами правил (частями таких стандартов и сводов правил), будет соответствовать требованиям проектной документации, а также стандартам качества Застройщика, в том числе, но не исключительно стандарту №000-4 «Отделочные работы. Технические требования к производству работ, правила и методы контроля».

Участнику отдельно разъяснено и ему понятно, что при строительстве Объекта Застройщик не будет руководствоваться и качество Квартиры не будет соответствовать требованиями документов в области стандартизации, которые применяются на добровольной основе, в том числе при строительстве объекта долевого строительства Застройщик не будет руководствоваться требованиями СНиП 3.04.01-87 «Изоляционные и отделочные покрытия», СП 71.13330.2011 "СНиП 3.04.01-87 "Изоляционные и отделочные покрытия" и иных документов в области стандартизации, применяемых на добровольной основе.

Перед подписанием настоящего Договора, Участник ознакомился с содержанием проектной документацией, стандартов качества Застройщика, в том числе, но не исключительно со стандартом №000-4 «Отделочные работы. Технические требования к производству работ, правила и методы контроля» и подтверждает свое согласие на заключение настоящего Договора с учетом требований к качеству Квартиры, указанных в проектной документации и стандартах качества Застройщика.

5.2. Свидетельством качества передаваемой Участнику Квартиры, его соответствия обязательным строительно-техническим нормам и правилам, проекту и стандартам качества Застройщика, является подписание Разрешения на ввод законченного строительством объекта в эксплуатацию.

5.3. При принятии Квартиры Участник обязан заявить обо всех недостатках, которые могут быть установлены при обычном способе приемки. Подписание Участником акта приема-передачи не влечет за собой отказа Застройщика от выполнения обязательств по устранению обнаруженных недостатков. В случае, если Участник не заявил о видимых недостатках до подписания акта приема-передачи, он теряет право на предъявление Застройщику претензий по их устранению.

5.4. Гарантийный срок на Квартиру составляет пять лет со дня подписания акта приема-передачи Квартиры, на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Квартиры, три года со дня подписания акта приема-передачи Квартиры. При обнаружении скрытых недостатков в течение установленного срока, Участник имеет право обратиться к Застройщику с требованием об их устранении.

5.5. Устранение недостатков производится Застройщиком в разумный срок после получения письменного заявления Участника. Застройщик вправе возложить исполнение обязанностей по устранению недостатков на третьих лиц, оставаясь ответственным перед Участником.

6. Прочие условия

6.1. Способом обеспечения исполнения застройщиком обязательств по Договору является залог в соответствии со ст. 13 Федерального закона №214-ФЗ от 30.12.2004г.

6.2. Застройщик гарантирует отсутствие претензий на Квартиру со стороны третьих лиц, а также иных правовых ограничений, за исключением ограничений, вытекающих из договоров, заключенных между Застройщиком и Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» (ПАО Сбербанк).

6.3. Право собственности Застройщика на земельный участок с кадастровым номером **24:50:0400149:735**, расположенный по адресу: **Красноярский край, г. Красноярск, ул. Партизана Железняка**, и все возводимые на данном земельном участке здания и сооружения находятся в залоге у ПАО Сбербанк на основании договора ипотеки **8646.02-19/084-1И от 17.05.2019**, зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Красноярскому краю.

6.4. Права Застройщика на площади строящегося жилого дома находятся в залоге у ПАО Сбербанк по договору залога имущественных прав **№8646.02-19/084-13 от 17.05.2019** до момента исполнения Застройщиком своих обязательств, обеспеченных залогом перед ПАО Сбербанк, в полном объеме.

6.5. Участник долевого строительства уведомлен обо всех обязательствах Застройщика перед ПАО Сбербанк, в том числе заложенных имущественных правах на площади строящегося объекта и залог сохраняется при расторжении настоящего Договора.

6.6. Участник имеет право переуступить свои права и обязанности по настоящему Договору третьему лицу до оформления акта приема-передачи Квартиры при условии внесения цены Договора согласно п. 2.2. Договора, или при условии перевода долга на нового Участника. О состоявшейся уступке Участник уведомляет Застройщика в течение 3 дней с момента государственной регистрации договора уступки прав требования, к уведомлению прилагает один экземпляр вышеназванного договора. Перемена стороны в обязательстве не требует переоформления Договора.

6.7. Договор вступает в силу с момента государственной регистрации и действует до полного исполнения обязательств. Договор считается исполненным Застройщиком - с момента подписания Сторонами акта приема-передачи Квартиры, Участником – с момента уплаты цены Договора в полном объеме и подписания акта приема-передачи Квартиры.

6.8. До ввода Объекта в эксплуатацию переоборудование и перепланировка Квартиры осуществляется только Застройщиком в установленном порядке. Менее чем за 6 (шесть) месяцев до предполагаемой даты ввода объекта в эксплуатацию перепланировка не допускается. После ввода Объекта в эксплуатацию переоборудование и перепланировка Квартиры (в том числе остекление лоджий и балконов) возможно только с разрешения соответствующих государственных (муниципальных) органов.

6.9. По желанию Участника Застройщик может выполнить дополнительные работы по отделке Квартиры и установке дополнительного оборудования по отдельно согласованной Сторонами смете. В этом случае Стороны заключают дополнительное соглашение. Стоимость работ, произведенных на основании дополнительного соглашения, не входит в стоимость настоящего Договора.

6.10. Участник обязан в двухдневный срок сообщать Застройщику об изменении адреса, паспорта, номеров телефонов. При отсутствии такого сообщения письменные уведомления и требования, в том числе телефонограммы, направляемые Участнику, направляются по адресу и телефону, указанному в разделе 7 Договора, и считаются доставленными, если даже адресат по этому адресу более не находился (не проживал).

6.11. Участник обязан обеспечить свою явку или явку своего уполномоченного представителя в согласованные с Застройщиком дату и время в Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и предоставить все необходимые документы для государственной регистрации Договора. В случае неявки Участника в Орган осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним в согласованные с Застройщиком дату и время, понимая то, что Договор в силу Закона является незаключенным, Застройщик вправе заключить договор участия долевого строительства на Квартиру с другими лицами.

6.12. У Участника при возникновении права собственности на Квартиру одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Объекте, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Квартиру.

6.13. Изменения к Договору принимаются по соглашению Сторон, фиксируются в письменном соглашении, которое подписывается Сторонами и является неотъемлемой частью к Договору.

6.14. Договор может быть расторгнут досрочно по соглашению Сторон или в одностороннем порядке в соответствии с действующим законодательством.

6.15. Настоящий Договор составлен и подписан в трех идентичных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон договора, один - для органа по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

7. Реквизиты сторон

«Застройщик»

ООО ПСК «Омега»

т. 255-71-94, 255-35-05

660130, г. Красноярск,

ул. Елены Стасовой, 40 «К», пом. 121

почтовый адрес: 660077, г. Красноярск,

ул. Молокова, 5а

ИНН 2465012193/КПП 246301001

р/с **40702810231000023383**

Красноярское отделение №8646 ПАО Сбербанк

к/с 30101810800000000627, БИК 040407627

«Участник»

Ф.И.О.

дата рождения _____

паспорт (номер, серия, кем, когда выдан,
код подразделения)

Адрес регистрации: _____

тел. _____

_____ Пуртов Е.А.

подпись / Ф.И.О. /

План Помещения в составе Объекта

Объект: вид - многоэтажный дом; назначение – жилой со встроенными нежилыми помещениями.

Общая площадь - 16428,6 кв.м. Количество этажей – 24

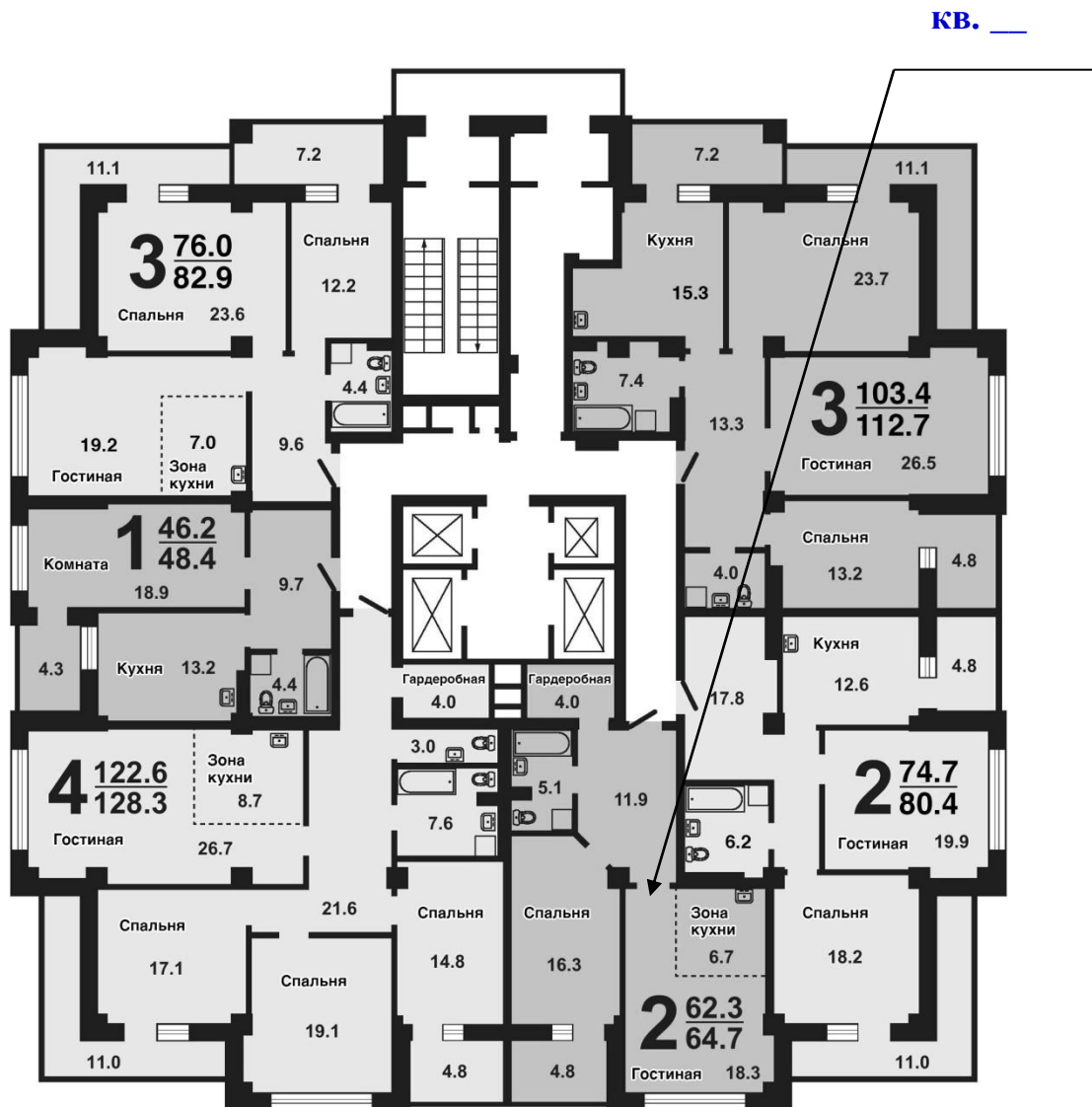
Материал наружных стен – с отметки минус 3,600 до нулевой отметки – железобетонные; выше нулевой отметки – кирпичные. Материал поэтажных перекрытий – железобетон.

Класс энергоэффективности – «В». Сейсмостойкость – 6 баллов

Помещение: №____, назначение - жилое, расположено на _____ этаже Объекта.

Общая площадь - _____ кв.м, общая приведенная площадь – _____ кв.м, количество комнат _____

Площади комнат, помещений вспомогательного использования в жилом помещении указаны на плане



«Застройщик»
ООО ПСК «Омега»

«Участник»

Пуртов Е.А.

подпись / Ф.И.О. /