

ДОГОВОР № __
участия в долевом строительстве

г. Красноярск

«__» __ 20__ года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Иннокентьевский», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице генерального директора управляющей организации Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая строительная компания «Сибиряк» Егорова Владимира Владимировича, действующего на основании Договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа управляющей организации от 02.07.2019 года, с одной стороны, и **ФИО**, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, вместе именуемые «**Стороны**», а по отдельности «**Сторона**», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. В соответствии с настоящим Договором Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) объект: **Жилой комплекс № 7 со встроенными помещениями и инженерное обеспечение, расположенный по адресу: г. Красноярск, Советский район, III микрорайон «Иннокентьевский» жилой дом 7А (строительный адрес) на земельных участках с кадастровым номером: 24:50:000000:332623, 24:50:0400156:836** (далее – Жилой дом), и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства

№ подъезда	этаж	№ квартиры	Тип квартиры	Площадь квартиры	
				в том числе	
				Общая площадь	Площадь балконов (лоджий) с учетом понижающих коэффициентов
				м2	м2
				Итого площадь квартиры м2	

Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

Основные характеристики жилого помещения и многоквартирного дома указаны в Приложении № 1 к настоящему договору.

1.2. На момент подписания настоящего Договора Участник долевого строительства ознакомлен Застройщиком с проектной документацией, стандартами предприятия ООО УСК «СИБИРЯК», проектной декларацией, включающей информацию о Застройщике и о проекте строительства. Стороны подтверждают, что указанные в настоящем пункте сведения также размещены на официальном сайте Застройщика: sibiryak.rf на сайте: nashdom.rf

1.3. «Застройщик» гарантирует отсутствие претензий на Объект долевого строительства со стороны третьих лиц, а также иных правовых ограничений.

1.4. На земельном участке, указанном в п. 1.1. настоящего договора строительство объектов социальной инфраструктуры не ведется.

2. Цена Договора, сроки и порядок ее уплаты

2.1. Цена Договора – стоимость Объекта долевого строительства, указанного в пункте 1.1 настоящего Договора составляет _____ **рублей**, в том числе сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство Объекта и на оплату услуг Заказчика-Застройщика.

Цена Договора определена исходя из стоимости одного квадратного метра площади Объекта долевого строительства в сумме _____ **рублей**, включающая в себя стоимость одного квадратного метра общей площади и стоимость площади балкона (лоджий) с учетом понижающих коэффициентов.

2.2. Участник долевого строительства уплачивает цену Договора путем безналичного перечисления на расчетный счет Застройщика, открытый в филиале Банка в полном объеме до **30.08.2019 года**

2.3. Цена Договора, указанная в пункте 2.1 настоящего Договора может быть изменена как в сторону уменьшения, так и в сторону увеличения в следующих случаях и в следующем порядке:

2.3.1. Изменение цены договора производится в случае, если в результате строительства площадь квартиры изменится (увеличится либо уменьшится).

Изменение цены договора производится исходя из стоимости одного квадратного метра площади квартиры, указанного в п. 2.1. настоящего договора.

2.3.2. Изменение цены договора производится следующим образом:

В случае увеличения площади квартиры цена договора увеличивается на сумму, определяемую по схеме: количество неоплаченных квадратных метров, умноженное на цену одного кв.м. квартиры, указанную в пункте 2.1. настоящего Договора.

В случае уменьшения площади квартиры цена договора уменьшается на сумму, определяемую по схеме: количество излишне оплаченных квадратных метров, умноженное на цену одного кв.м. квартиры, указанную в пункте 2.1. настоящего Договора.

2.4. В случаях изменения цены Договора, в соответствии с пунктом 2.3. настоящего Договора, Стороны обязуются заключить дополнительное соглашение к настоящему Договору в течение 10 дней с момента получения уведомления Застройщика.

Уплата соответствующей суммы Участником долевого строительства либо возврат соответствующей суммы Застройщиком производится в течение 10 дней с момента заключения дополнительного соглашения.

2.5. Стороны на основании статьи 411 Гражданского кодекса РФ установили, что прекращение обязательства по уплате цены Договора, не допускается зачетом встречного однородного требования по заявлению одной Стороны. Прекращение обязательства по уплате цены Договора зачетом встречного однородного требования допускается только по письменному соглашению Сторон.

3. Срок и порядок передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства

3.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, указанный в пункте 1.1 настоящего Договора до «___» _____ г., построенный в соответствии с проектно-сметной документацией.

Исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства является встречным, так как обусловлено надлежащим исполнением Участником долевого строительства своей обязанности по оплате цены договора, в соответствии с пунктами 2.1 и 2.2 настоящего Договора.

3.2. В соответствии со статьей 315 Гражданского кодекса РФ Застройщик вправе досрочно исполнить обязательство по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства. Участник долевого строительства обязан принять от Застройщика досрочное исполнение обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

3.3. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного Договором срока передачи объекта долевого строительства обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Жилого дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия участника долевого строительства, предусмотренных Законом.

Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства Жилого дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в срок, указанный в сообщении Застройщика о завершении строительства Жилого дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

3.4. В случае намерения Застройщика досрочно исполнить обязательство по передаче Объекта долевого строительства в соответствии с пунктом 3.2 настоящего Договора, Застройщик не менее чем за месяц до предполагаемой даты передачи Объекта долевого строительства, обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Жилого дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия участника долевого строительства, предусмотренных Законом.

Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства Жилого дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в срок, указанный в сообщении Застройщика о завершении строительства Жилого дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

3.5. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренные в пунктах 3.3. и 3.4. настоящего Договора сроки или при необоснованном отказе Участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства, Застройщик вправе составить односторонний акт о передаче объекта долевого строительства в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

4. Гарантийный срок на Объект долевого строительства Гарантии качества

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

Участнику долевого строительства отдельно разъяснено и ему понятно, что качество объекта долевого строительства будет соответствовать только 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.

Участнику долевого строительства отдельно разъяснено и ему понятно, что качество объекта долевого строительства в отношении видов работ, не регламентированных в национальных стандартах и сводах правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений", утвержденных Постановлением Правительства РФ от 26.12.2014 N 1521 будет соответствовать требованиям проектной документации, а также стандартам качества ООО УСК «СИБИРЯК», в том числе, но не исключительно стандарту предприятия «Изоляционные и отделочные покрытия, защитные покрытия строительных конструкций, полы. Правила производства и приемки работ. СП 2.001-2010».

Участнику долевого строительства отдельно разъяснено и ему понятно, что при строительстве объекта долевого строительства Застройщик не будет руководствоваться и качеством объекта долевого строительства 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 долевого строительства ознакомился с содержанием проектной документацией, стандартами качества ООО УСК «СИБИРЯК», в том числе, но не исключительно со стандартом предприятия «Изоляционные и отделочные покрытия, защитные покрытия строительных конструкций, полы. Правила производства и приемки работ. СП 2.001-2010» и подтверждает свое согласие на заключение настоящего договора с учетом требований к качеству объекта долевого строительства, указанных в проектной документации и стандартах качества ООО УСК «СИБИРЯК», в том числе, но не исключительно стандарту предприятия «Изоляционные и отделочные покрытия, защитные покрытия строительных конструкций, полы. Правила производства и приемки работ. СП 2.001-2010».

4.2. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, указанный в пункте 1.1 настоящего Договора, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав указанного объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет с момента его передачи Участнику долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав объекта долевого строительства, указанного в п. 1.1. настоящего договора составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

5. Государственная регистрация Договора и права собственности на Объект долевого строительства

5.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

5.2. Участник долевого строительства 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 настоящего Договора.

5.3. В случае неявки Участника долевого строительства в Орган осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним в согласованные с Застройщиком дату и время, понимая то, что настоящий Договор в силу

Закона является незаключенным, Застройщик вправе заключить договор участия долевого строительства на Объект долевого строительства, указанного в пункте 1.1 настоящего Договора, с другими лицами.

5.4. Право собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства подлежит обязательной государственной регистрации. Все расходы, связанные с оформлением права собственности на Объект долевого строительства несет Участник долевого строительства.

5.5. 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.

6. Уступка прав требований по Договору

6.1. Уступка участником долевого строительства прав требований по договору допускается только после государственной регистрации настоящего Договора, уплаты им цены договора, указанной в пункте 2.1 настоящего Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

6.2. В случае уступки права требования по настоящему договору другому лицу (другим лицам), совершенной в соответствии с Законом и пунктом 6.1. настоящего Договора, новый участник долевого строительства обязан в течение 3 (трех) дней, с момента государственной регистрации договора (соглашения) об уступке, письменно уведомить об этом Застройщика, и представить заверенную своей подписью копию зарегистрированного договора (соглашения) об уступке, а в случае если по условиям договора (соглашения) об уступке, переход прав требования к новому участнику долевого строительства обусловлен полным расчетом за уступаемые права, то новый участник долевого строительства обязан также представить заверенные своей подписью документы, подтверждающие факт оплаты уступаемого права.

6.3. В случае если Застройщику не представлены надлежащие документы, подтверждающие факт перехода прав требования к новому участнику долевого строительства, в том числе указанные в п.6.2. настоящего договора, то Застройщик оставляет за собой право не производить исполнение по настоящему договору новому участнику долевого строительства, до момента представления соответствующих документов либо вручить исполнение договора участнику долевого строительства, в отношении которого у Застройщика имеются документы о наличии у него прав требования.

7. Расторжение Договора

7.1. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае:

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в предусмотренный пунктом 3.1 настоящего Договора срок;

- существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства (существенными признаются нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства, которые делают Объект долевого строительства непригодным для предусмотренного Договором использования);

- в иных случаях, предусмотренных Федеральными законами.

7.2. По требованию Участника долевого строительства Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случаях:

- прекращения или приостановления строительства (создания) Жилого дома, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный настоящим Договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства.

- существенного изменения проектной документации, в том числе существенного изменения размера Объекта долевого строительства (по соглашению Сторон существенным признается изменение размера Объекта долевого строительства на 5 % от площади, указанной в пункте 1.1 настоящего Договора);

- изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав Жилого дома;

- в иных случаях, предусмотренных Федеральными законами.

7.3. В случае расторжения настоящего Договора, возврат Участнику долевого строительства денежных средств, уплаченных в счет цены настоящего Договора, Застройщик производит в порядке и в сроки, установленные Законом.

7.4. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случаях и в порядке, предусмотренных Законом.

7.5. По требованию Застройщика Договор подлежит расторжению в судебном порядке в случае нарушения Участником долевого строительства срока оплаты цены Договора более чем на 10 (десять) рабочих дней.

В случае нарушения Участником долевого строительства срока оплаты цены Договора более чем на 10 (десять) рабочих дней, Застройщик вправе отказаться от принятия исполнения по настоящему Договору и направить Участнику долевого строительства заявление о расторжении настоящего Договора, с указанием срока получения от Участника долевого строительства ответа о расторжении Договора.

После получения от Участника долевого строительства отказа расторгнуть настоящий Договор, или неполучении ответа в установленный в заявлении Застройщика срок, Застройщик заявляет в суд требование о расторжении настоящего Договора.

Настоящий Договор считается расторгнутым с момента вступления в законную силу решения суда о расторжении договора.

8. Ответственность сторон

8.1. За неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

8.2. Сторона, нарушившая обязательство, освобождается от ответственности, если неисполнение либо ненадлежащее исполнение ею обязательства было вызвано действием непреодолимой силы.

К обстоятельствам непреодолимой силы относятся события, на которые Стороны не могут оказать влияние и за возникновение которых они не несут ответственности (землетрясение, пожар, наводнение, проявление социальных, религиозных и политических конфликтов, военные действия, издание актов государственными законодательными и (или) исполнительными органами).

9. Прочие условия

9.1. Участник долевого строительства уведомлен, что в соответствии с пунктом 5 статьи 15 Жилищного кодекса РФ, при изготовлении кадастрового (технического) паспорта Объекта долевого строительства, из площади Объекта долевого строительства исключается площадь балконов, лоджий, веранд, террас.

9.2. Участник долевого строительства заявляет, что ему известны нормы Федерального закона Российской Федерации 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», Закона Российской Федерации от 07.02.1992г. № 2300-1 «О защите прав потребителей», Федерального закона от 27.12.2002 N 184-ФЗ "О техническом регулировании", Федерального закона от 30.12.2009 N 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений", текст которых был представлен Участнику долевого строительства для ознакомления.

9.3. Застройщик гарантирует, что Объект долевого строительства, являющийся предметом настоящего Договора, как на момент заключения договора, так и на весь срок его действия не обременен и не будет обременен правами третьих лиц, включая продажу, залог и иные права и ограничения, а также в споре и под запретом (арестом) не состоит, за исключением ограничений, вытекающих из кредитных и иных договоров, заключенных (заключаемых) между Застройщиком и Банком.

9.4. Участник долевого строительства дает свое согласие на межевание земельного (ых) участка (ов), указанного (указанных) в настоящем Договоре, в том числе дает согласие на образование из земельного(ых) участка(ов) нового(ых) земельного(ых) участка(ов) путем раздела и/или объединения и/или перераспределения и/или выдела земельного(ых) участка(ов).

9.5. В обеспечении исполнения обязательств застройщика по договору с момента государственной регистрации договора у участника долевого строительства считаются находящимися в залоге принадлежащий застройщику на праве собственности земельный участок, указанный в п. 1.1. настоящего договора, на котором осуществляется строительство объекта, а так же строящийся (создаваемый) на указанном земельном участке объект.

9.6. В целях обеспечения исполнения Застройщиком обязательств по настоящему Договору Застройщик делает отчисление взносов в публично-правовую компанию «Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства» (компенсационный фонд) в соответствии со ст. 10 ФЗ от 29.07.2017 года № 218-ФЗ. Условия отчисления взносов, а также сведения о компенсационном фонде доведены Застройщиком до Участника перед подписанием настоящего Договора.

9.7. Все письма, уведомления, предупреждения, предложения, касающиеся настоящего Договора, Стороны могут вручать друг другу под расписку или направлять друг другу по адресам, указанным в настоящем Договоре, заказным письмом с описью вложения. Стороны обязаны являться в почтовое отделение для получения заказного письма с описью вложения. Датой получения стороной письменного уведомления, извещения, предупреждения, предложения, направленного другой стороной является дата на почтовом уведомлении о вручении. При возврате заказного письма с описью вложения оператором почтовой связи с сообщением об отказе стороны от его получения или в связи с отсутствием стороны по адресу, указанному в настоящем Договоре, заказное письмо с описью вложения, считается полученным стороной на 20 (двадцатый) день с даты его отправки.

9.8. В случае изменения каких-либо реквизитов (адреса, номеров телефонов, паспортных данных и пр.) сторона обязана известить другую сторону в 7 (семи) дневный срок. При отсутствии такого извещения письменные отправления и телефонограммы считаются доставленными, даже если адресат по ранее указанному адресу более не находился.

9.9. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

10. Особые условия

10.1. «Участник долевого строительства» уведомлен о том, что

- право собственности земельного участка, расположенного по адресу: Красноярский край, г. Красноярск, Советский район, ул. Партизана Железняка, кадастровый номер земельного участка 24:50:0000000:332623, и все возводимые на данном земельном участке здания и сооружения находятся в залоге у Банка на основании Договора ипотеки № 8646.02-18/094-1И от 28 февраля 2018 года, зарегистрированного в установленном порядке уполномоченным органом, запись регистрации 24:50:0000000:332623-24/095/2018-7 от 15.03.2018 года, право собственности земельного участка, расположенного по адресу: Красноярский край, г. Красноярск, Советский район, ул. Партизана Железняка, кадастровый номер земельного участка 24:50:0400156:836, и все возводимые на данном земельном участке здания и сооружения находятся в залоге у Банка на основании Договора ипотеки № 8646.02-18/094-1И от 28 февраля 2018 года, зарегистрированного в установленном порядке уполномоченным органом, запись регистрации 24:50:0400156:836-24/095/2018-2 от 15.03.2018 года

- в отношении земельного участка, расположенного по адресу: Красноярский край, г. Красноярск, Советский район, ул. Партизана Железняка, кадастровый номер земельного участка 24:50:0000000:332623 имеется запись об ограничениях (запись от 07.06.2018 г. номер зоны земельного участка: 24:50-6.539 и запись от 28.06.2018 г. номер зоны земельного участка: 24:50-6.592) предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации: ограничения использования объектов недвижимости в границах охранной зоны воздушной линии электропередач установлены в соответствии с п. 8-15 «Правил установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон», утвержденных Постановлением Правительства РФ № 160 от 24.02.2009 г. (в ред. От 26.08.2013 г.) «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»

10.2. Участник долевого строительства согласен на передачу Застройщиком в залог Банку не приобретенных//не приобретаемых Участником долевого строительства площадей Объекта долевого строительства.

Адреса, банковские реквизиты и подписи Сторон

«Застройщик»

ООО «СЗ «Инногентьевский»

660135, г. Красноярск, ул. Батурина, 1

ИНН 2465324570 / КПП 246501001

Красноярское отделение № 8646

ПАО Сбербанк г. Красноярск

р/с 40702810331000028576

к/с 30101810800000000627

БИК 040407627

Генеральный директор

управляющей организации ООО УСК «Сибиряк»

«Участник долевого строительства»

ФИО

дата рождения:

место рождения:

паспорт: № , к/п

выдан: , года

зарегистрирован:

В.В. Егоров

ФИО

