

ДОГОВОР № Ш1-2-

о долевом участии в строительстве многоэтажного жилого дома № 1 (II этап)

г. Красноярск

«__» _____ 2021 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Свой дом», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице генерального директора Магдибура Михаила Викторовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

ФИО, именуемый(ая) в дальнейшем «Участник долевого строительства» (далее – «Участник»), с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему договору «Застройщик» обязуется в предусмотренный договором срок своими силами или с привлечением других лиц построить (создать) в соответствии с проектной документацией многоэтажный жилой дом № 1 с нежилыми помещениями и инженерным обеспечением по адресу: г. Красноярск, Советский район, ул. Шахтеров, 10 (II этап строительства – секции №№ 1,2,3,4) на земельном участке с кадастровым номером 24:50:0400136:148 по адресу (местоположение) местоположение установлено относительно ориентира, почтовый адрес ориентира: Красноярский край, г. Красноярск, ул. Шахтеров, 10, строения 2,3,4,5,6,7,8,9,10,11 (далее – «Жилой дом»). Земельный участок, предоставленный для строительства «Жилого дома» находится у «Застройщика» на праве аренды на основании Договора аренды земельного участка с правом выкупа от 17.08.2017г., зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Красноярскому краю 01.09.2017г. за номером 24:50:0400136:148-24/095/2017-1. «Жилой дом» имеет следующие характеристики: вид – многоквартирный дом, назначение – жилое, этажность – 11; общая площадь – 18 826,6 кв.м.; материал наружных стен и каркаса объекта – бескаркасные со стенами из мелкоштучных каменных материалов, материал перекрытий – сборные железобетонные; класс энергоэффективности - «В» (высокий), класс сейсмостойкости – 6 баллов. Разрешение на строительство № 24-308-395-2017 от 22.09.2017 года. Проектная декларация опубликована 30.10.2017г. на www.svoi-dom24.ru, с 15.03.2018г. проектная декларация размещена на сайте: сэлфорт.рф; наш.дом.рф; dol.minstroyrf.ru.

1.2. «Застройщик» привлекает «Участника» к финансированию строительства «Жилого дома» и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию «Жилого дома» передает «Участнику» «Объект долевого строительства» (далее – «Квартира»). Квартира схематически определена в плане согласно Приложения № 1 к Договору и имеет следующие характеристики (указаны в таблице № 1).

Назначение объекта долевого строительства – жилое помещение (Квартира).

Таблица № 1

Строительный номер	Назначение	Этаж расположения	Секция №	Общая площадь м ²	Общая приведенная площадь м ²	Количество комнат	Площадь комнат		Стоимость квартиры, руб.
							Условный номер комнаты	Площадь, м ²	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
							Комната		
							Комната		
							Кухня		
							Кладовая		
							Прихожая		
							Санузел		
							Ванная		

1.3. «Участник» обязуется оплатить обусловленную договором цену и принять «Квартиру» по акту приема-передачи при наличии разрешения на ввод «Жилого дома» в эксплуатацию.

1.4. Ориентировочный срок окончания строительства «Жилого дома» - 31 октября 2021г. Срок передачи «Квартиры» «Участнику» - не позднее 31 декабря 2021г. «Застройщик» вправе передать «Квартиру» «Участнику» по акту приема-передачи досрочно, после получения разрешения на ввод «Жилого дома» в эксплуатацию.

1.5. Участник долевого строительства уведомлен о том, что право аренды земельного участка с кадастровым номером 24:50:0400136:148 по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Красноярский край, г. Красноярск, ул. Шахтеров, 10, строения 2,3,4,5,6,7,8,9,10,11 находится в залоге у Публичного акционерного общества «Сбербанк России» на основании Договора ипотеки № 8646.02-19/013-ИИ от 23 января 2019 года.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

2.1. Цена Договора, на момент заключения _____ (_____) рублей. Цена договора определена как произведение цены квадратного метра общей приведенной площади Квартиры и соответствующей общей приведенной площади Квартиры. Цена одного квадратного метра общей приведенной площади «Квартиры» составляет _____ (_____) рублей. Общая приведенная площадь Квартиры состоит из суммы общей площади Квартиры и площади лоджии, балкона с понижающими [коэффициентами](#), установленными федеральным органом исполнительной власти.

По соглашению сторон цена Договора после его заключения, подлежит изменению по основаниям и на условиях ее изменения, указанных в п. 2.4 настоящего договора.

2.2. «Застройщик» передает «Участнику» Квартиру с отделкой по проекту.

Затраты, связанные с перепланировкой «Квартиры» оплачиваются «Участником» дополнительно. Проектно-сметную документацию на перепланировку «Квартиры» «Участник» заказывает самостоятельно. Не производится установка электропечи, встроенных шкафов и светильников.

2.3. «Участник» производит финансирование своей доли в строительстве «Жилого дома» в сумме, указанной в п.2.1 настоящего Договора, в полном объеме путём внесения денежных средств на расчётный счёт «Застройщика», указанный в договоре в течение 3-х рабочих дней после государственной регистрации настоящего договора.

Стоимость оплаченных квадратных метров площади квартиры фиксируется и в дальнейшем пересчету не подлежит.

2.4. Окончательная цена Договора, стоимость общей приведенной площади Квартиры определяется после обмеров, производимых органами (учреждениями) технической инвентаризации и устанавливается Сторонами в дополнительном соглашении к настоящему договору.

Взаиморасчеты не производятся в случае, если уменьшение общей площади «Квартиры» будет вызвано исключением площади лоджий (балконов) из общей площади «Квартиры» органом технической инвентаризации для оформления документов на право собственности.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. «Участник» обязан в соответствии с условиями настоящего Договора производить финансирование строительства в размере своей доли, указанной в п. 1.2. настоящего договора.

3.2. «Застройщик» имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора по основаниям и в порядке, предусмотренном Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 № 214-ФЗ (далее по тексту – Закон об участии в долевом строительстве).

3.3. «Участник» имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора по основаниям и в порядке, предусмотренном Законом об участии в долевом строительстве.

3.4. «Застройщик» не менее чем за месяц до наступления установленного Договором срока передачи «Квартиры» обязан направить «Участнику» сообщение о завершении строительства «Жилого дома» и о готовности «Квартиры» к передаче. Сообщение направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в Договоре адресу Участника или по иному сообщенному Участником в соответствии с п. 5.7 Договора адресу либо вручается Участнику лично под расписку. Сообщение считается доставленным Участнику и в том случае, если оно поступило в соответствующее почтовое отделение, но Участнику не было вручено или Участник не ознакомился с ним, в связи, с чем почтовое отправление было возвращено Застройщику, в том числе по причине истечения срока хранения в почтовом отделении.

В течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения сообщения от «Застройщика» о завершении строительства «Жилого дома» и готовности «Квартиры» к передаче, «Участник» обязан приступить к её принятию. Осмотр Квартиры производится в месте нахождения «Жилого дома» с участием представителя Застройщика. Участник обязан надлежащим образом осмотреть Квартиру на предмет наличия явных недостатков, то есть таких дефектов, выявление которых производится посредством простого внешнего осмотра и не требует использования специального оборудования. При наличии у Участника обоснованных замечаний к качеству Квартиры, такие замечания и срок их устранения Застройщиком указываются в составляемом с участием обеих Сторон акте осмотра. После подписания акта осмотра Участник обязан в согласованную дату явиться для повторного осмотра Квартиры. При обнаружении незначительных недостатков, позволяющих использовать квартиру для проживания, Участник одновременно с подписанием акта осмотра по недостаткам, подписывает акт приема-передачи «Квартиры».

3.5. При уклонении «Участника» от принятия «Квартиры» в предусмотренные п. 3.4. настоящего договора сроки или при необоснованном отказе «Участника» от принятия «Квартиры», «Застройщик» по истечении двух месяцев со дня срока, указанного в п. 1.4. настоящего Договора, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче «Квартиры». При этом риск случайной гибели «Квартиры» признаются перешедшим к «Участнику» со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче «Квартиры». Указанные меры применяются только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником сообщения либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника от его получения или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу, в том числе по причине истечения срока хранения.

3.6. «Участник» имеет право переуступить право (требование) по настоящему договору только после осуществления полного финансирования либо с одновременным переводом долга, существующего на момент уступки, на Нового Участника в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации. Уступка Участником прав требований по Договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами передаточного акта Квартиры или иного документа о передаче Квартиры. «Участнику», в случае уступки права требования по настоящему договору другому лицу, обязан письменно уведомить Застройщика о состоявшейся уступке и передать ему зарегистрированное соглашение об уступке в течение

14 (четырнадцать) дней с момента государственной регистрации такого соглашения.

3.7. Стороны согласовали, что качество Квартиры должно соответствовать условиям настоящего договора, проектной документации и стандартам качества ООО «Свой дом».

3.8. «Участнику» разъяснено, ему понятно и он согласен, что качество Квартиры будет соответствовать:

3.8.1. 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.

3.8.2. 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 «Свой дом», в том числе, но не исключительно стандартам организации «Изоляционные и отделочные покрытия. СТО 03121957-001-2017. Издание первое», стандарт организации «Швы монтажные узлов примыканий оконных блоков к стеновым проемам. СТО 03121957-02-2017. Издание первое», стандарт организации «Двери деревянные внутренние для жилых и общественных зданий. Типы и конструкции. СТО 03121957-03-2017».

3.9. «Участнику» разъяснено, ему понятно и он согласен, что при строительстве «Жилого дома» «Застройщик» не руководствуется требованиями документов в области стандартизации (СНиП, СП), которые применяются на добровольной основе, в том числе требованиям 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.

3.10. Перед подписанием настоящего договора, «Участник» ознакомился с содержанием проектной документации, стандартами качества ООО «Свой дом», в том числе, но не исключительно со стандартами организации «Изоляционные и отделочные покрытия. СТО 03121957-001-2017. Издание первое», стандарт организации «Швы монтажные узлов примыканий оконных блоков к стеновым проемам. СТО 03121957-02-2017. Издание первое», стандарт организации «Двери деревянные внутренние для жилых и общественных зданий. Типы и конструкции. СТО 03121957-03-2017» и подтверждает свое согласие на заключение настоящего Договора с учетом требований к качеству Квартиры, указанных в проектной документации и стандартах качества ООО «Свой дом», в том числе, но не исключительно стандартам организации «Изоляционные и отделочные покрытия. СТО 03121957-001-2017. Издание первое», стандарт организации «Швы монтажные узлов примыканий оконных блоков к стеновым проемам. СТО 03121957-02-2017. Издание первое», стандарт организации «Двери деревянные внутренние для жилых и общественных зданий. Типы и конструкции. СТО 03121957-03-2017».

3.11. В случае, если «Квартира» построена Застройщиком с отступлениями от условий договора, проектной документации, обязательных требований, которые делают «Квартиру» непригодной для предусмотренного договором использования, «Участник» вправе потребовать от Застройщика:

- 1) безвозмездного устранения недостатков;
- 2) соразмерного уменьшения цены договора;
- 3) возмещения своих расходов на устранение недостатков.

Стороны согласовали, срок безвозмездного устранения недостатков не более 60 календарных дней с момента получения Застройщиком заявления от «Участника», если иной срок не согласован Сторонами.

Стороны согласовали, основанием для уменьшения цены договора является акт осмотра недостатков, составленный Застройщиком и Участником, смета, соглашение Сторон.

Стороны согласовали, основанием для возмещения расходов «Участника» на устранение недостатков является акт осмотра недостатков, смета, соглашение Сторон.

В случае выявления «Участником» в течение гарантийного срока нарушения требований к качеству объекта долевого строительства в виде недостатков (дефекта) не являющихся основанием для признания такого жилого помещения непригодным для проживания, Участник предъявляет Застройщику требование об устранении недостатков, с указанием выявленных недостатков (дефектов).

3.12. При подписании Акта о передаче Квартиры или иного документа о передаче «Квартиры», Застройщик передает Участнику инструкцию по эксплуатации Квартиры, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного использования, сроке службы Квартиры и входящих в ее состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий. Инструкция по эксплуатации Квартиры является неотъемлемой частью Акта о передаче Квартиры или иного документа о передаче «Квартиры». Участник обязуется выполнять рекомендации по эксплуатации Квартиры, указанные в инструкции.

3.13. Застройщик обязан уплатить отчисления (взносы) в компенсационный фонд до государственной регистрации настоящего Договора. В случае увеличения цены Договора Застройщик обязан уплатить отчисления (взносы) в компенсационный фонд пропорционально такому увеличению.

4. ИСПОЛНЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

4.1. Обязательства застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами акта о передаче Квартиры или иного документа о передаче Квартиры

4.2. Обязательства Участника считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим договором и подписанием акта о передаче Квартиры или иного документа о передаче Квартиры.

4.3. С момента государственной регистрации Договора у Участников (залогодержателей) считаются находящимися в залоге право аренды земельного участка, на котором ведется строительство жилого дома (земельный участок с кадастровым номером: 24:50:04 00 136:148, адрес (местоположение) установлено относительно ориентира, почтовый адрес ориентира: Красноярский край, г. Красноярск., ул. Шахтеров, 10, строения 2,3,4,5,6,7,8,9,10,11) и строящийся на данном участке Жилой дом.

5. ИНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

5.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ. «Участник» оплачивает расходы по государственной регистрации настоящего Договора, расходы, связанные с оформлением технического плана квартиры, его постановка на кадастровый учет и государственная регистрация права собственности на Квартиру, если иное не предусмотрено действующим законодательством.

5.2. Гарантийный срок на «Квартиру» исчисляется со дня передачи «Квартирь» «Участнику» и действует в течение 5 (пяти) лет, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав «Квартирь», гарантийный срок на которое составляет 3 (три) года и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче «Квартиры». К инженерному и технологическому оборудованию Квартиры относится комплекс устройств и оборудования в том числе раковина, умывальник, унитаз, формирующих и обеспечивающих функционирование систем горячего и холодного водоснабжения, канализации, отопления, вентиляции, электроснабжения, связи и пожаротушения в соответствии с проектной документацией Жилого дома.

5.3. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) «Квартиры», обнаруженные в течение гарантийного срока, указанного в п. 5.2. настоящего Договора, если они произошли вследствие нормального износа такой Квартиры или входящих в ее состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Квартиры или входящих в ее состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Квартиры возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику Инструкцией по эксплуатации Квартиры, правил и условий эффективного и безопасного использования Квартиры, входящих в ее состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

5.4. Стороны несут ответственность за неисполнение либо ненадлежащее выполнение своих обязательств в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.5. Стороны освобождаются от ответственности, если неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств было вызвано действием обстоятельств непреодолимой силы и (или) их последствий.

5.6. В случае если строительство «Жилого дома» не может быть завершено в срок, указанный в п.1.4. настоящего договора, «Застройщик» не позднее чем за два месяца до истечения указанного в п.1.4. настоящего договора срока обязан направить Участнику соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Изменение предусмотренного договором срока передачи застройщиком Квартиры Участнику осуществляется в порядке, установленном ГК РФ.

5.7. В случае изменения каких-либо реквизитов (паспортных данных, место жительства, номеров телефонов и т.д.) «Участник» обязан уведомить «Застройщика» в письменной форме в 7 (семи) дневный срок с момента соответствующих изменений, в противном случае «Застройщик» не несет ответственности за неполучение «Участником» информации.

5.8. Дополнительные соглашения оформляются в письменной форме и подписываются уполномоченными на то представителями сторон. Приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

5.9. Споры при исполнении Договора разрешаются путем соблюдения досудебного порядка урегулирования спора. В случае не урегулирования спора в досудебном порядке, спор подлежит рассмотрению в суде, в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

5.10. Подписанием настоящего договора Участник долевого строительства дает согласие на раздел, объединение, перераспределение земельного участка с кадастровым номером 24:50:04 00 136:148 или выдел из земельного участка с кадастровым номером 24:50:04 00 136:148 другого земельного участка, а также на изменение площади, разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 24:50:04 00 136:148.

5.11. «Участник» обязан обеспечить свою явку или явку своего уполномоченного представителя в согласованные с «Застройщиком» дату и время, но не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора, в Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и предоставить все необходимые документы для государственной регистрации настоящего Договора.

5.12. 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 настоящий Договор в силу Закона является

незаключенным, Застройщик вправе заключить договор участия долевого строительства на «Квартиру», указанную в пункте 1.2 настоящего Договора, с другими лицами.

5.13. Настоящий Договор составлен и подписан в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр – для Участника, один экземпляр – для Застройщика, и один экземпляр – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

5.14. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и прекращает свое действие после исполнения Сторонами своих обязательств.

5.15. В целях исполнения настоящего Договора, Участник выражает свое согласие на обработку персональных данных, представленных Застройщику при заключении или в процессе исполнения настоящего 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 в период действия Договора и в течении трех лет с момента прекращения всех возникших на его основании обязательств, любыми действиями, совершаемыми с использованием средств автоматизации или без использования таких средств, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение, использование, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение, предоставление и доступ, исключая распространение.

5.16. Подписывая Договор, Участник подтверждает, что был ознакомлен с проектной декларацией Жилого дома, со стандартами организации «Изоляционные и отделочные покрытия. СТО 03121957-001-2017. Издание первое», стандарт организации «Швы монтажные узлов примыканий оконных блоков к стеновым проемам. СТО 03121957-02-2017. Издание первое», стандарт организации «Двери деревянные внутренние для жилых и общественных зданий. Типы и конструкции. СТО 03121957-03-2017», получил от Застройщика полную и достаточную информацию о Квартире, в том числе ее характеристиках и установленных договором требований к качеству Квартиры, сроке передачи, цене и порядке оплаты, о случаях изменения цены Квартиры по Договору, порядке исчисления общей приведенной площади, установленном на Квартиру гарантийном сроке, о способах обеспечения исполнения обязательств по договору.

6. Адреса сторон

«Застройщик»

ООО «Свой дом»

Юридический адрес: 660018, г. Красноярск, ул. Демьяна Бедного, д. 11, офис 86

Адрес для корреспонденции: 660020, г. Красноярск, ул. Шахтеров, 10,

ОГРН 1162468125005, ИНН 2460099930, КПП 246001001

р/с № 40702810892341110246 в ПАО «АК БАРС» БАНК, БИК 049205805, к/с 30101810000000000805

«Участник»

ФИО

Паспорт

Адрес регистрации

Подписи сторон

Генеральный директор

М.В. Магдигур

ФИО

Приложение № 1
к договору о долевом участии
в строительстве многоэтажного жилого дома № 1 (II этап)
от «___» _____ 2021г

Застройщик ООО «Свой дом»

«Участник»

_____ М.В. Магдигур

_____ ФИО