

ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ № XXXX

г. Красноярск

XXXXXXX 2019 г.

Общество с ограниченной ответственностью «База Крестехснаб», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице директора Кондратенко Александра Анатольевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданка Российской Федерации XX, действующая за себя лично,

именуемая в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, вместе именуемые «**Стороны**», заключили договор о нижеследующем:

1. Предмет ДОГОВОРА

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный ДОГОВОРОМ срок с использованием собственных и привлеченных сил и средств построить (создать) многоквартирный жилой дом с инженерным обеспечением (далее — ДОМ), и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома передать Объект долевого строительства (далее — ОБЪЕКТ) Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную ДОГОВОРОМ цену в порядке и сроки, предусмотренные ДОГОВОРОМ, и принять ОБЪЕКТ долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

1.2. Обозначение ДОМА в соответствии с проектной документацией: «Жилой дом № 1».

ДОМ входит в состав объекта капитального строительства «*Два многоэтажных жилых дома с инженерным обеспечением*» (4 этап строительства) в соответствии с разрешением на строительство.

1.3. Строительный адрес ДОМА: г. Красноярск, Октябрьский район, ул. Норильская, 16 «Г», стр. 6

1.4. Описание земельного участка, на котором расположен ДОМ:

1.4.1. Адрес: г. Красноярск, ул. Норильская, 16 «Г», стр. 6.

1.4.2. Кадастровый номер: 24:50:0100004:7.

Земельный участок принадлежит Застройщику на праве собственности на основании договора купли-продажи № 09 от 03.04.2006 г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 06.06.2006 г. сделана запись регистрации № 24-24-10/009/2006-851, (свидетельство о государственной регистрации права: серия 24 ЕЛ № 475870 , выдано 11.12.2014 г. Управлением Федеральной регистрационной службы по Красноярскому краю).

1.5. Описание ОБЪЕКТА:

1.5.1. Наименование: **квартира**.

1.5.2. Назначение: **жилое помещение**

1.5.3. Строительный номер ОБЪЕКТА: XXXX

1.5.4. Блок-секция: XXXX

1.5.5. Расположен в продольных осях: XXX.

1.5.6. Расположен в поперечных осях: XXXX

1.5.7. Количество комнат: 1, площадью XXXXXм².

1.5.8. Этаж: XX

1.5.9. Площадь ОБЪЕКТА без лоджии, м²: XXXX.

1.5.10. Площадь лоджии, м²: XXX

1.5.11. Площадь лоджии с учетом коэффициента K = 0,5: м²: XXX

1.5.12. Общая площадь ОБЪЕКТА, включая площадь лоджии с учетом коэффициента, м²: XXXX

1.5.13. План ОБЪЕКТА содержится в Приложении к ДОГОВОРУ.

1.5.14. Разрешение на строительство ДОМА выдано Администрацией г. Красноярска от 13.12.2013 г. №RU24308000- 01/10645-дг.

1.5.15. Проектная декларация на ДОМ (включая внесенные изменения) опубликована — размещена 14.03.2014 г., в сети Интернет на сайте www.bazakts.ru.

1.5.16. Планируемый срок получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома: июль 2019г. Срок передачи ОБЪЕКТА Участнику — не позднее 31.12.2019г. Участник не возражает против возможного досрочного исполнения Застройщиком обязательства по передаче ОБЪЕКТА и подтверждает, что готов принять досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче ОБЪЕКТА в срок, предложенный Застройщиком.

1.5.17. Основные характеристики ДОМА: вид- многоквартирный жилой дом; общая площадь (проектная) – 31 923,88 кв.м., этажность - 17эт. (в том числе технический чердак); материал наружных стен монолитно-кирпичный (1-2 этаж – монолитный; 3-17 этаж - кирпичный); поэтажные перекрытия – железобетонные плиты; класс энергоэффективности - класс «В»; сейсмостойкость – 6 баллов.

Застройщик _____

Участник _____

2. Способы обеспечения исполнения Застройщиком обязательств по ДОГОВОРУ

2.1. Способом обеспечения исполнения Застройщиком обязательств по ДОГОВОРУ является залог права собственности на земельный участок, расположенный по адресу: г. Красноярск, ул. Норильская, 16 «Г», стр. 6, с кадастровым номером 24:50:0100004:7, в порядке, предусмотренном статьями 13-15 Федерального закона № 214-ФЗ.

2.2. Обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд, формируемый Публично-правовой компанией «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства».

3. Цена ДОГОВОРА. Порядок расчетов

3.1. Цена ДОГОВОРА составляет XXXXXXXXXX рублей за 1 кв.м, а всего XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX рублей.

3.2. Цена договора является фиксированной и изменению не подлежит при условии уплаты цены договора Участником долевого строительства в сроки, определенные в настоящем договоре.

3.3. Цена ДОГОВОРА включает в себя затраты на строительство ОБЪЕКТА, включая внутреннюю отделку (обои, линолеум), сантехнику, остекление балкона (лоджии), входную железную дверь, затраты на строительство общего имущества собственников помещений в ДОМЕ, инженерных сетей и сооружений, предназначенных для обслуживания и эксплуатации ДОМА, а также оплату услуг Застройщика. Комплектация ОБЪЕКТА электроплитами Застройщиком не производится.

3.4. Уплата цены договора производится Участником долевого строительства после государственной регистрации настоящего договора путем внесения денежных средств на расчетный счет Застройщика до XXXXXXXXXXXXXX г. (включительно).

3.5. В случае нарушения установленных договором сроков внесения платежей участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

3.6. По окончании строительства Застройщиком обеспечивается первичная техническая инвентаризация ОБЪЕКТА. По результатам первичной технической инвентаризации определяется окончательная площадь ОБЪЕКТА.

При изменении площади ОБЪЕКТА, как в большую так и меньшую сторону, не более чем на 1 (Один) квадратный метр от утвержденной ДОГОВОРОМ — стороны договорились перерасчет цены ДОГОВОРА не производить.

При изменении площади ОБЪЕКТА, как в большую, так и меньшую сторону, более чем на 1 (Один) квадратный метр от утвержденной ДОГОВОРОМ — стороны договорились произвести перерасчет цены ДОГОВОРА исходя из цены 1 квадратный метр по ДОГОВОРУ, в следующем порядке:

В случае увеличения площади ОБЪЕКТА более чем на 1 квадратный метр (по данным органа, проводящего техническую инвентаризацию, по сравнению с данными проектной документации), Участник обязуется уплатить Застройщику дополнительные денежные средства в размере разницы площадей умноженной на цену 1 квадратного метра по ДОГОВОРУ в срок не позднее 30 (Тридцати) календарных дней с момента уведомления Участника о проведении соответствующего обмера, либо подписания акта приема-передачи квартиры (ОБЪЕКТА).

В случае уменьшения площади ОБЪЕКТА более чем на 1 квадратный метр (по данным органа, проводящего техническую инвентаризацию, по сравнению с данными проектной документации) Застройщик обязуется вернуть Участнику денежные средства в размере разницы площадей умноженной на цену 1 квадратного метра по ДОГОВОРУ в срок не позднее 30 (Тридцати) календарных дней с момента получения Застройщиком соответствующего требования от Участника долевого строительства.

3.7. Отклонение фактической площади ОБЪЕКТА (с учетом площади балкона, лоджии, исчисленной с соответствующими коэффициентами), установленной по результатам обмеров органов, проводящих техническую инвентаризацию, от площади, оговоренной ДОГОВОРОМ — стороны признают нормальным, свидетельствующим о надлежащем исполнении Застройщиком условий ДОГОВОРА.

4. Права и обязанности сторон

4.1. Застройщик обязан:

4.1.1. Ввести в эксплуатацию многоквартирный жилой дом.

4.1.2. Передать Участнику по акту приема-передачи оплаченный им в полном объеме ОБЪЕКТ, не позднее срока, предусмотренного ДОГОВОРОМ.

4.1.3. Передать ОБЪЕКТ Участнику долевого строительства в соответствии с проектной документацией и условиями настоящего ДОГОВОРА.

4.1.4. Нести риск случайной гибели и/или случайного повреждения ОБЪЕКТА до передачи его Участнику долевого строительства.

4.1.5. Направить участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства многоквартирного жилого дома и о готовности объекта долевого строительства к передаче не менее чем за месяц до наступления установленного договором срока передачи объекта долевого строительства

4.2. Застройщик вправе:

Застройщик _____

Участник _____

4.2.1. Внести изменения и дополнения в проект Объекта долевого строительства.

4.2.2. 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, Застройщик, понимая, что договор в силу закона будет считаться незаключенным без такой регистрации, вправе заключить договор о долевом участии в строительстве на ОБЪЕКТ с другими лицами.

4.3. Участник обязуется:

4.3.1. Уплатить цену ДОГОВОРА в порядке и сроки, предусмотренные ДОГОВОРОМ.

4.3.2. Приступить к принятию ОБЪЕКТА от Застройщика по акту приема-передачи в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения от Застройщика письменного уведомления о завершении строительства ДОМА и готовности ОБЪЕКТА к передаче.

В случае уклонения Участника долевого строительства от принятия ОБЪЕКТА в предусмотренный выше срок, Застройщик по истечении 2 (Двух) месяцев со дня, предусмотренного ДОГОВОРОМ для передачи ОБЪЕКТА, вправе составить односторонний акт о передаче ОБЪЕКТА.

4.3.3. До подписания акта приема-передачи самостоятельно не производить перепланировку и переоборудование (переустройство) ОБЪЕКТА, в противном случае Застройщик вправе взыскать с Участника сумму денежных средств, необходимую для приведения ОБЪЕКТА в состояние, предусмотренное проектом.

4.3.4. Нести риск случайной гибели и/или случайного повреждения ОБЪЕКТА с момента подписания сторонами акта приема-передачи ОБЪЕКТА, либо с момента составления Застройщиком одностороннего акта передачи ОБЪЕКТА Участнику.

4.3.5. Незамедительно сообщать Застройщику об изменении почтового адреса, паспортных данных, телефонных номеров. В противном случае, риск неполучения заказной корреспонденции лежит на Участнике долевого строительства.

4.3.6. Самостоятельно оплачивать с момента передачи ОБЪЕКТА, коммунальные услуги, а также плату за содержание и текущий ремонт общего имущества в ДОМЕ Застройщику или организации, которая будет осуществлять управление ДОМОМ после ввода его в эксплуатацию до момента выбора способа управления собственниками помещений ДОМА или до момента проведения открытого конкурса органом местного самоуправления по отбору управляющей компании. В случае если указанные расходы понес Застройщик, эти расходы возмещаются Участником в полном объеме.

4.3.7. Нести расходы по государственной регистрации настоящего ДОГОВОРА в соответствии с действующим законодательством.

4.4. Участник вправе:

4.4.1. Получать информацию о ходе строительства ОБЪЕКТА.

4.4.2. Уступить права требования по ДОГОВОРУ третьему лицу с момента государственной регистрации настоящего ДОГОВОРА и до момента подписания сторонами акта приема-передачи на ОБЪЕКТ.

Участник, уступивший право требования по настоящему ДОГОВОРУ, уведомляет Застройщика об уступке и предоставляет Застройщику договор уступки права.

5. Гарантийный срок

5.1. Гарантийный срок на ОБЪЕКТ составляет 5 (Пять) лет со дня передачи ОБЪЕКТА Участнику, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого ОБЪЕКТА.

5.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику ОБЪЕКТА, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче ОБЪЕКТА.

5.3. В случае, если объект долевого строительства построен (создан) застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) указанных в части 1 статьи 7 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве...» обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, участник долевого строительства вправе потребовать от застройщика безвозмездного устранения недостатков в течение 30 дней от даты получения соответствующей претензии Застройщиком.

При неустранении недостатков Застройщиком по истечении вышеуказанного срока участник долевого строительства по своему выбору вправе требовать соразмерного уменьшения цены договора либо возмещения своих расходов на устранение недостатков.

6. Разрешение споров

6.1. Претензионный порядок урегулирования разногласий, возникших в процессе исполнения ДОГОВОРА, обязателен. Ответ на претензию должен быть направлен в течение 10 (Десяти) дней с момента ее получения.

6.2. Все неурегулированные сторонами путем переговоров споры и разногласия, связанные с заключением, изменением, расторжением и исполнением настоящего ДОГОВОРА разрешаются в судебном порядке — по месту нахождения ОБЪЕКТА.

7. Заключительные положения

Застройщик _____

Участник _____

