

## ДОГОВОР долевого участия в строительстве № \_\_-П/2

г. Омск

\_\_\_\_\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Красноярская промышленная компания»**, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице генерального директора Притыкина Ивана Сергеевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

\_\_\_\_\_, именуемый(ая) в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны,

вместе и по отдельности далее именуемые «Стороны» и «Сторона» соответственно, руководствуясь действующим законодательством РФ, заключили настоящий договор о нижеследующем:

### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему договору **Застройщик** обязуется в предусмотренный настоящим договором срок своими силами и (или) с привлечением инвестиционных средств построить Объект недвижимости, многоэтажный жилой дом № 2 по ул. Перелета в Кировском АО города Омска, расположенный по адресу: Омская область, город Омск, Кировский административный округ, улица Перелета, расположенный на земельном участке:

-общей площадью 4933 кв.м., с кадастровым номером 55:36:110101:22857, с местоположением: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилой дом. Участок находится примерно в 70 м от ориентира по направлению на восток. Почтовый адрес ориентира: Омская область, г. Омск, Кировский АО, ул. Перелета, д. 27.

1.2. **Застройщик** обязуется передать после получения разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию, соответствующий Объект долевого строительства, с которым переходит неразрывно связанная с ним доля в общем имуществе в жилом доме **Участнику долевого строительства** в собственность, а **Участник долевого строительства** обязуется уплатить обусловленную настоящим договором цену и в установленный настоящим договором срок принять Объект долевого строительства по акту приема-передачи при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию.

1.3. Земельный участок, указанный в п. 1.1. настоящего договора, принадлежит **Застройщику** на праве аренды на основании:

- Договора аренды № Д-Кр-13-333 земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, расположенного в городе Омске, предоставляемого для завершения строительства, без проведения торгов от 09.04.2019 г., зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области 24.04.2019 г. за № 55:36:110101:22857-55/092/2019-84.

1.4. **Застройщик** осуществляет строительство на основании Разрешения на строительство № 55-ру55301000-75-2016 от 25 марта 2016 г., выданного Департаментом архитектуры и градостроительства Администрации города Омска (ДАГ Администрации г. Омска), срок действия настоящего разрешения до 30 сентября 2019 г.

1.5. Объектом долевого строительства является жилое помещение, а именно однокомнатная квартира № \_\_ (условный номер), расположенной в \_\_ подъезде на \_\_ этаже в строящемся многоэтажном жилом доме № 2 по ул. Перелета в Кировском АО города Омска, планируемая общая площадь квартиры по проекту с учетом понижающего коэффициента составляет \_\_ кв.м., площадь квартиры без учета балконов и лоджий составляет \_\_ кв.м. (приложение № 1 к настоящему договору).

Основные характеристики строящегося многоквартирного дома № 2 по ул. Перелета в КАО г. Омска:

- назначение – жилое;
- количество этажей -17;
- общая площадь 9858,60 кв.м.;
- материал наружных стен и поэтажных перекрытий: монолитный железобетонный каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов (керамзитобетонные блоки), материал перекрытий — монолитные железобетонные;
- класс энергоэффективности - В+ (в соответствии с Приказом Минстроя России от 6 июня 2016 г. N 399/пр "Об утверждении Правил определения класса энергетической эффективности многоквартирных домов" (зарегистрирован Минюстом России 8 августа 2016 г., регистрационный N 43169);
- сейсмостойкость - проектирование зданий и сооружений осуществляется на площадке сейсмичностью ниже 7 баллов (СП 14.13330.2014 "СНиП II-7-81\* "Строительство в сейсмических районах" Настоящий свод правил распространяется на область проектирования зданий и сооружений, возводимых на площадках сейсмичностью 7, 8 и 9 баллов).

1.6. Стороны признают, что в связи с неизбежной строительной погрешностью и допустимыми правилами СНиП отклонениями фактического расположения стен и перегородок от их осевых линий по проекту, фактическая площадь квартиры **Участника долевого строительства** может отличаться от площади, указанной в настоящем договоре. Уточнение фактической площади квартиры производится на основании технической инвентаризации.

1.7. В случае отклонения фактической общей площади Объекта долевого строительства более чем на 2 кв.м. по результатам обмеров органом технической инвентаризации от проектной площади квартиры без учета балконов и лоджий, указанной в пункте 1.5. настоящего договора Стороны уточняют цену настоящего договора.

В случае превышения фактической площади Объекта над проектной площадью более чем на 2 кв.м. **Участник долевого строительства** производит доплату разницы, превышающей 2 кв.м. **Застройщику** до подписания акта приема-передачи Объекта.

В случае превышения проектной площади Объекта над фактической площадью более чем на 2 кв.м. **Застройщик** производит возврат денежных средств за разницу, превышающую 2 кв.м. **Участнику долевого строительства** до подписания акта приема-передачи Объекта.

## 2. СРОК ПЕРЕДАЧИ ЗАСТРОЙЩИКОМ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

2.1. **Застройщик** обязуется передать Объект долевого строительства с качеством, соответствующим условиям настоящего договора, техническим и градостроительным регламентом и проектной документации.

2.2. **Застройщик** обязуется передать **Участнику долевого строительства** Объект долевого строительства в III квартал 2019 г. При этом допускается досрочное исполнение **Застройщиком** обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

2.3. В том случае, если строительство жилого дома не может быть завершено в срок и его передача не может быть осуществлена в установленном настоящим договором порядке, **Застройщик** не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить **Участнику долевого строительства** заказным письмом с уведомлением о вручении по адресу, указанному в настоящем договоре, информацию об изменении срока окончания строительства жилого дома и предложение об изменении настоящего договора, в части срока завершения строительства жилого дома.

2.4. Передача Объекта долевого строительства **Застройщиком** и принятие его **Участником долевого строительства** осуществляются по подписываемому Сторонами акту приема-передачи.

## 3. ЦЕНА ДОГОВОРА. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ МЕЖДУ СТОРОНАМИ

3.1. Общая цена настоящего договора, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате **Участником долевого строительства** для создания Объекта долевого строительства в жилом

доме и доли общего имущества в жилом доме, составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей.

3.2. Общая цена настоящего договора, подлежащая оплате **Участником долевого строительства Застройщику** по настоящему договору, согласована Сторонами на весь срок исполнения настоящего договора, включает в себя стоимость всех работ, подлежащих выполнению Застройщиком по настоящему договору.

3.3. Общая цена настоящего договора включает в себя стоимость строительства Объекта долевого строительства, коммуникаций и других инженерных сооружений, благоустройства прилегающей территории, стоимость природоохранных и иных необходимых работ, предусмотренных проектно-сметной и разрешительной документацией, а также вознаграждение **Застройщика**.

3.4. Объект долевого строительства передается **Участнику долевого строительства** в следующем состоянии:

- штукатурка стен на которых расположены приборы отопления (радиаторы);
- стяжка полов из цементно-песчаного раствора с звукоизоляцией;
- пластиковые окна с ПВХ профилем и двухкамерным стеклопакетом (без отделки откосов, без установки подоконников);
- внутриквартирная разводка системы отопления с установкой отопительных приборов, терморегуляторов отопления и счетчиков отопления (поквартирно);
- металлическая входная дверь без обналички (без отделки внутренних откосов);
- монтаж счётчиков учёта холодной и горячей воды;
- установка электросчетчика в квартире (без разводки электропроводки по квартире).

Монтаж стояков холодной и горячей воды производятся без разводки по квартире, магистральные канализационные стояки монтируются без разводки канализационных труб по квартире.

3.5. Уплата цены настоящего договора производится **Участником долевого строительства** путем перечисления денежных средств на расчетный счет, либо в кассу **Застройщика**, либо любым иным, не запрещенным законом или настоящим договором способом не позднее чем через два дня после государственной регистрации настоящего договора.

#### **4. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК НА ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

4.1. Качество Объекта долевого строительства должно соответствовать проектной документации, требованиям технических и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

4.2. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, составляет пять лет при условии его правильной эксплуатации в соответствии с действующими Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными Постановлением Госстроя России № 170 от 23 сентября 2003 года.

4.3. Указанный в п. 4.2. гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства **Участнику долевого строительства**.

4.4. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства объекта долевого строительства, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

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

4.6. **Застройщик** не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта долевого строительства или входящих в его состав его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие

ненадлежащего его ремонта, проведенного самим **Участником долевого строительства** или привлеченными им третьими лицами.

## 5. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

5.1. Исполнение обязательств **Застройщика** перед **Участниками долевого строительства** в части:

- возврата денежных средств, внесенных **Участниками долевого строительства**, в случаях, предусмотренных законодательством РФ и (или) настоящим договором;

- уплаты **Участниками долевого строительства** денежных средств, причитающихся им в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче Объекта долевого строительства, и иных причитающихся ему в соответствии с настоящим договором и (или) федеральными законами денежных средств

обеспечивается залогом права аренды земельного участка, указанного в п. 1.3. настоящего договора, и строящегося (создаваемого) на этом земельном участке жилого дома, указанного в п. 1.1. настоящего договора.

В соответствии с частью 4 статьи 3 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" **Застройщик** осуществляет обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд до государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, предусматривающего передачу жилого помещения, в порядке, установленном законом.

## 6. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

6.1. **Застройщик** обязуется:

6.1.1. Построить жилой дом, указанный в п. 1.1. настоящего договора.

6.1.2. Использовать денежные средства, уплаченные **Участником долевого строительства**, для строительства жилого дома, указанного в п. 1.1. настоящего договора.

6.1.3. Передать все необходимые документы, в том числе разрешение на ввод в эксплуатацию жилого дома в регистрирующий орган для государственной регистрации права собственности **Участником долевого строительства** на Объект долевого строительства не позднее, чем через десять рабочих дней после получения такого разрешения.

6.2. Обязательства **Застройщика** считаются исполненными с момента подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

6.3. **Участник долевого строительства** обязуется:

6.3.1. В соответствии с разделом 3 настоящего договора своевременно и в полном объеме уплатить цену настоящего договора, производить иные платежи, предусмотренные настоящим договором.

6.3.2. До передачи Объекта долевого строительства не выполнять без согласования с **Застройщиком** любые работы, не предусмотренные проектной документацией и настоящим договором.

6.3.3. Оплатить (возместить) все расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего договора (дополнительных соглашений к нему), права собственности на Объект долевого строительства в регистрирующем органе, оформлением технического паспорта в органе технической инвентаризации.

6.3.4. Принять лично или через представителя, полномочия которого подтверждаются нотариально заверенной доверенностью по акту приема-передачи Объект долевого строительства (квартиру) в течение 15 рабочих дней с момента получения уведомления **Застройщика** о вводе жилого дома в эксплуатацию.

6.3.5. Нести все имущественные риски, в том числе связанные с гибелью или порчей квартиры и общего имущества с момента подписания акта приема-передачи квартиры. В случае неправомерного отказа от подписания акта приема-передачи по истечении 15 рабочих дней с момента получения уведомления о готовности **Застройщика** передать Объект долевого

строительства квартира считается переданной по акту приема-передачи и на **Участника долевого строительства** возлагается обязанность нести все имущественные риски, в том числе связанные с гибелью и порчей квартиры, общего имущества.

6.3.6. Уведомить **Застройщика** в случае уступки права требования Объекта долевого строительства по настоящему договору третьему лицу.

6.4. Обязательства **Участника долевого строительства** считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме цены настоящего договора в соответствии с разделом 3 настоящего договора и подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

## **7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН И ПОРЯДОК РАССМОТРЕНИЯ СПОРОВ**

7.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств по настоящему договору в соответствии с действующим законодательством РФ.

7.2. Все споры и разногласия Стороны будут стремиться урегулировать в досудебном порядке. Срок для ответа на претензию (письменное требование) противной стороны – 10 (десять) календарных дней. В случае недостижения сторонами соглашения в установленный срок, спор передается на рассмотрение в суд в соответствии с действующим законодательством РФ.

## **8. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)**

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непреодолимых при данных условиях обстоятельств, в частности, наводнения, землетрясения, других стихийных бедствий или каких-либо иных явлений природного характера, эпидемии, террористических актов, военных действий, делающих невозможным выполнение Сторонами взятых на себя обязательств.

Надлежащим доказательством наличия указанных выше обстоятельств непреодолимой силы и их продолжительности будут справки, выдаваемые компетентными органами.

8.2. Срок выполнения обязательств по настоящему договору увеличивается соразмерно времени, в течение которого действовали такие обстоятельства и их последствия.

8.3. В случае, если вследствие обстоятельств, указанных в п. 8.1 настоящего договора, просрочка в исполнении обязательств по настоящему договору составит более трех месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от невыполненной части договора. При этом ни одна из Сторон не вправе требовать возмещения убытков.

## **9. СРОК ДЕЙСТВИЯ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА И ЕГО ИЗМЕНЕНИЕ (РАСТОРЖЕНИЕ)**

9.1. Настоящий договор подлежит государственной регистрации в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области и считается заключенным с момента такой регистрации.

9.2. Действие настоящего договора прекращается с момента исполнения Сторонами всех своих обязательств, установленных настоящим договором.

9.3. Расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего договора и его расторжением несет (возмещает) **Участник долевого строительства**.

9.4. Условия настоящего договора могут быть изменены по взаимному соглашению Сторон. Все изменения, дополнения и соглашения к настоящему договору являются неотъемлемой частью настоящего договора, если совершены в письменной форме и подписаны Сторонами.

9.5. Настоящий договор, может быть расторгнут по соглашению Сторон при условии согласования взаиморасчетов на момент расторжения, а также в иных случаях, предусмотренных законодательством РФ и настоящим договором.

## **10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

10.1. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой Стороны, один экземпляр – в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.

10.2. В случае изменения телефона, места регистрации, почтового адреса, а также иных реквизитов Стороны обязаны немедленно направлять друг другу в предусмотренном выше порядке извещения об этих изменениях. Вся информация и корреспонденция, направленная по телефону и адресу, указанному в настоящем договоре, считается полученной Стороной, изменившей свой адрес и телефон и не уведомивший об этом, которая и несет риски всех неблагоприятных последствий.

10.3. Подписывая настоящий Договор, **Участник долевого строительства** дает свое согласие на распоряжение любым образом земельным участком, указанным в п. 1.1. настоящего Договора (далее – Земельный участок), включая передачу в залог (ипотеку), сдачу в аренду, передачу прав и обязанностей, осуществление раздела, объединения, перераспределения Земельного участка и выдела из Земельного участка других (другого) земельных участков, а также на передачу Застройщиком своих прав и обязанностей по настоящему Договору третьему лицу при условии соблюдения обязанностей Застройщика перед Участником долевого строительства по настоящему Договору.

При этом **Участнику долевого строительства** известно и он согласен, что право залога земельного участка, возникающее у него в соответствии с ФЗ № 214-ФЗ, после раздела Земельного участка или выдела из Земельного участка других (другого) земельных участков, распространяется исключительно на земельный участок, сформированный под строительство и эксплуатацию Объекта недвижимости, в долевом строительстве которого **Участник долевого строительства** принимает участие и не распространяется на иные участки, образованные в результате раздела Земельного участка или выдела из Земельного участка других (другого) земельных участков.

10.4. После заключения настоящего договора все предыдущие соглашения между Сторонами как письменные, так и устные признаются утратившими свою силу.

10.5. Во всем ином, что не предусмотрено настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

## 11. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

«Застройщик»

«Участник долевого строительства»

**ООО «КрасПромКом»**

Юр.адрес: 644085 г. Омск, проспект Мира, 171А

ОГРН 1075503011363

ИНН/КПП 5503113465/550101001

р/с 40702810892060000070 НОВОСИБИРСКИЙ

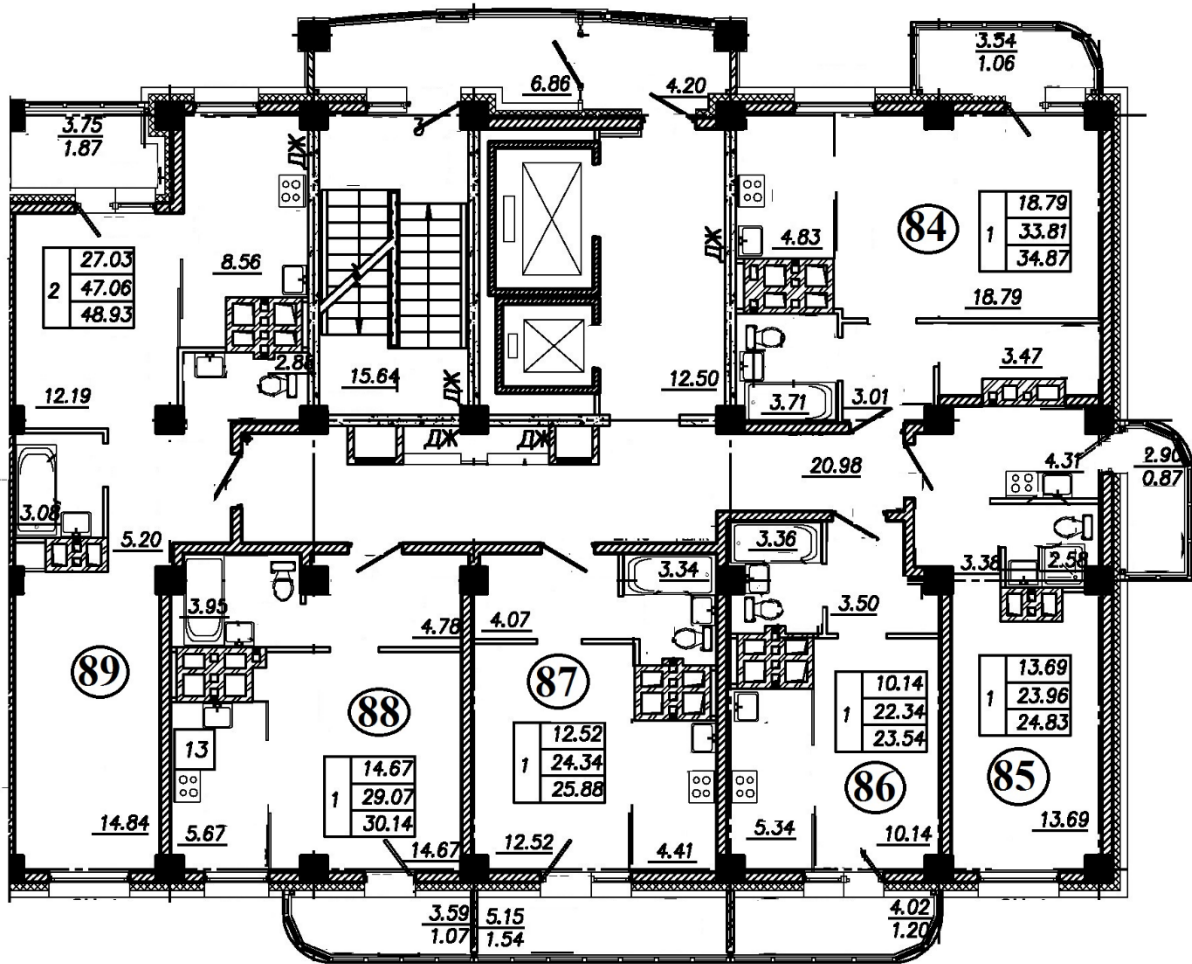
ФИЛИАЛ ПАО "АК БАРС" БАНК

к/с 30101810600000000732

БИК 045004732

Генеральный директор

\_\_\_\_\_/И.С. Притыкин



«Застройщик»

«Участник долевого строительства»

ООО «КрасПромКом»

/И.С. Притыкин