

ДОГОВОР № ____
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

г. Красноярск

_____ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Уютный дом 2005», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора Каунова Сергея Николаевича, действующего на основании Устава с одной стороны, и _____, _____ г.р., именуемый в дальнейшем «Участник», с другой стороны, при совместном упоминании «Стороны», в соответствии с Гражданским Кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – Закон 214-ФЗ), заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1 Застройщик, в соответствии с настоящим договором, обязуется в предусмотренный договором срок построить и ввести в эксплуатацию Многоквартирный дом и передать Объект долевого строительства Участнику, а Участник обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, в равных долях.

1.2 Объект долевого строительства, подлежащий передаче в рамках настоящего договора участнику после ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией: _____комнатная квартира № _____, на _____-м этаже, в осях _____, общей приведенной (проектной) площадью _____ м² (в том числе: площадь лоджии _____ м² с учетом коэффициента 0,5), расположенная в «Многоэтажном жилом комплексе по ул. Дудинская в Советском районе города Красноярска. Многоэтажный жилой дом №3 с инженерным обеспечением» (по тексту настоящего договора – Многоквартирный дом) на земельном участке с кадастровым номером 24:50:0400136:970. Основные характеристики Многоквартирного дома и Объекта долевого строительства, а также план Объекта долевого строительства указаны в Приложении № 1 к настоящему договору.

1.3 Застройщик осуществляет строительство Многоквартирного дома на основании:

- договора аренды земельного участка в целях осуществления строительства от 23.11.2016 г.;
- разрешения на строительство № 24-308-363-2016 от 09.12.2016 г.

1.4 Проектная декларация размещена в сети «Интернет» на сайте: наш.дом.рф.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА

2.1 Цена настоящего Договора определяется как произведение размера общей приведенной (проектной) площади Объекта долевого строительства на цену 1 м² площади Объекта долевого строительства. Общая приведенная площадь состоит из суммы общей площади жилого помещения и площади балкона (лоджии) с понижающим коэффициентом 0,3 (0,5).

2.2 Цена (проектируемой и фактической) Объекта долевого строительства составляет **50 000 (Пятьдесят тысяч) рублей**, и включает в себя окна ПВХ, остекление балконов (лоджий), входную металлическую дверь, отопительное оборудование (радиаторы), разводку внутренних инженерных и электрических сетей, санфаянс (унитаз, ванна, раковина), мойку, краны шаровые, смесители, полы в жилых помещениях квартиры, кухне (кухне-нише), коридорах покрываются линолеумом, в остальных помещениях предусмотрено покрытие полов из керамической плитки; отделка стен жилых помещений, коридоре и кухне – обоями, отделка стен в санузле – покраска водоэмульсионной краской; потолки окрашиваются водоэмульсионной краской. В цену 1 м² площади Объекта долевого строительства в том числе включена сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика.

2.3 Общая приведенная (проектная) площадь Объекта долевого строительства составляет _____ м², цена настоящего Договора составляет денежную сумму в размере _____ (____) **рублей 00 копеек** (НДС не облагается).

2.4 В случае, если по данным органа технической инвентаризации фактическая общая площадь Объекта долевого строительства превысит общую приведенную (проектную) площадь, указанную в п. 1.2 настоящего Договора, Участник в соответствии с подписанным между Сторонами дополнительным соглашением к настоящему договору до подписания акта приема-передачи квартиры производит компенсацию затрат Застройщика по созданию дополнительной площади, исходя из цены 1 м², указанной в п. 2.2 настоящего Договора, путем внесения дополнительных денежных средств на расчетный счет Застройщика согласно выставленному счету или иным способом по соглашению сторон, не запрещенным действующим законодательством.

2.5 В случае, если по данным органа технической инвентаризации фактическая общая площадь Объекта долевого строительства будет меньше приведенной (проектной) площади, указанной в п. 1.2

настоящего Договора, Застройщик в соответствии с подписанным между Сторонами дополнительным соглашением к настоящему договору до подписания акта приема-передачи квартиры производит оплату разницы между фактической и проектной площадью Участнику, исходя из цены 1 м², указанной в п. 2.2 настоящего Договора, путем передачи денежных средств Участнику.

2.6 Допустимое изменение общей площади жилого помещения, подлежащего передаче Участнику в рамках настоящего договора, устанавливается в размере не более 5 % от указанной площади.

2.7 Уплата суммы, рассчитанной в результате определения фактической площади Объекта долевого строительства в порядке, указанном в п. 2.4 настоящего Договора, производится Участником после подписания между Сторонами дополнительного соглашения к настоящему договору в течение пяти рабочих дней с даты получения от Застройщика соответствующего уведомления (счета).

2.8 Вознаграждение Застройщика определяется по окончании строительства как разница между средствами, привлеченными от участников долевого строительства, и суммой фактических затрат на строительство (экономия от строительства) и остается в распоряжении Застройщика.

2.9 В цену настоящего Договора не включены затраты Участника по оформлению Объекта долевого строительства, указанного в п. 1.2 настоящего Договора, в собственность.

2.10 По соглашению Сторон цена настоящего договора может быть изменена:

- в случае увеличения стоимости строительных материалов, энергоресурсов и иных факторов, влияющих на ценообразование стоимости 1 кв. м. жилого и нежилого помещения,
- при предоставлении Застройщиком отсрочки или рассрочки платежа в случае невозможности внесения Участником денежных средств в срок, установленный настоящим договором,
- в случаях, указанных в п. 2.4. и 2.5. настоящего договора.

Цена окончательная и изменению не подлежит, на сумму уже оплаченной цены за объект долевого строительства. Указанные изменения оформляются путем подписания Сторонами дополнительного соглашения, подлежащего государственной регистрации в установленном законом порядке, являющегося неотъемлемой частью настоящего договора.

3. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Участник вносит денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора до ввода в эксплуатацию многоквартирного дома путем внесения денежных средств (депонируемая сумма) в следующем порядке: _____ (указать сроки и размер внесения денежных средств) на счет эскроу _____ в уполномоченном банке (эскроу-агент) _____ (фирменное наименование банка), адрес места нахождения: _____, адрес электронной почты _____, номер телефона _____.

3.2. Обязанность Участника долевого строительства по уплате обусловленной Договором цены считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

3.3. Проценты на сумму денежных средств, находящихся на счете эскроу, не начисляются. Вознаграждение уполномоченному банку, являющемуся эскроу-агентом по счету эскроу, не выплачивается.

3.4. Если в отношении уполномоченного банка, в котором открыт счет эскроу, наступил страховой случай в соответствии с Федеральным законом от 23.12.2003 N 177-ФЗ "О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации" до ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и государственной регистрации права собственности в отношении объекта (объектов) долевого строительства, входящего в состав таких многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, Застройщик и Участник долевого строительства обязаны заключить договор счета эскроу с другим уполномоченным банком.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1 Застройщик имеет право:

4.1.1 От своего имени заключать договоры с Подрядчиками на выполнение проектных и подрядных работ на капитальное строительство, на изготовление и поставку оборудования, материалов для строительства, а также совершать иные юридические и фактические действия, по своему усмотрению, необходимые для выполнения обязательств Застройщика перед Участником по настоящему договору.

4.1.2 При уклонении Участника от принятия объекта в срок или при отказе от принятия объекта, Застройщик по истечении 2-х месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи объекта Участнику, вправе составить Односторонний Акт о передаче объекта строительства. При этом риск случайной гибели или повреждения Объекта признается перешедшим к Участнику долевого строительства с даты составления такого акта.

4.2 Застройщик обязан:

- 4.2.1** Добросовестно выполнять свои обязательства по Договору.
- 4.2.2** Распоряжаться денежными средствами Участника в пределах, установленных настоящим договором и действующим законодательством РФ.
- 4.2.3** Осуществлять контроль за качеством и сроками строительства на всех этапах, за надлежащим исполнением сделок, заключенных во исполнение настоящего договора.
- 4.2.4** Обеспечить своевременную приемку работ от подрядных организаций.
- 4.2.5** После завершения строительства осуществить ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.
- 4.2.6** Произвести с Участником окончательный взаиморасчет по настоящему договору в месячный срок после ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию, после чего передать Участнику по акту приемки-передачи объект долевого строительства, исходя из его фактической площади, согласно данным произведенной технической инвентаризации. Окончательный взаиморасчет производится исходя из фактической стоимости квартиры на момент ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию. Под моментом ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию считается дата выдачи уполномоченным органом - Администрацией г. Красноярска разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

4.3 Права и обязанности Участника:

- 4.3.1** Участник имеет право получать от Застройщика информацию о ходе строительства, а также о ходе исполнения Застройщиком заключенного договора.
- 4.3.2** Участник после выполнения своих обязательств по уплате Цены Договора имеет право продать свои права и обязанности по настоящему договору третьему лицу. При отсутствии полной оплаты уступка права требования по Договору осуществляется одновременно с переводом долга на нового Участника. В случае, если cedentом по соглашению (договору) об уступке прав требования по договору является юридическое лицо, уплата цены уступки права требования по договору производится после государственной регистрации соглашения (договора) об уступке прав требований по договору.

4.4 Участник обязан:

- 4.4.1** Своевременно, в срок, предусмотренный . 3.1. настоящего Договора, внести денежные средства в установленном Договоре размере, на счет эскроу, открытый в уполномоченном банке и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома. Уплата договорной цены осуществляется Участником в размере, порядке и срок, установленный настоящим договором, и кроме того, обязуется в случае расхождения инвестируемой и фактической площади Квартиры произвести оплату цены договора в соответствии с п. 2.4 и п. 2.6 настоящего Договора.
- 4.4.2** Своевременно обеспечивать Застройщика информацией, необходимой для выполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных договором.
- 4.4.3** Обязательства Участника считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания Сторонами передаточного акта.

5. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ КВАРТИРЫ

5.1 Срок окончания строительства Многоквартирного дома – II квартал 2023 г, срок передачи Застройщиком Участнику Объекта долевого строительства – не позднее 09 июня 2023 г. Возможно досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства Участнику.

5.2 Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры. К акту приема-передачи Квартиры прилагается инструкция по эксплуатации Квартиры, которая является неотъемлемой частью указанного акта и подлежит обязательному применению Участником при эксплуатации Квартиры.

5.3 Обязательства Участника считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме Цены Договора и подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры.

5.4 Риск случайной гибели или повреждения Квартиры переходит к Участнику с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры.

5.5 Право собственности на Квартиру возникает у Участника с момента государственной регистрации права в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1 Качество Объекта долевого строительства, который будет передан Застройщиком Участнику по настоящему Договору, должно соответствовать утвержденной проектно-сметной документации на Многоквартирный дом, градостроительным регламентам, а также иным обязательным требованиям в области строительства.

6.2 Стороны исходят из того, что свидетельством качества Объекта долевого строительства, соответствия его проекту, техническим нормам и правилам является разрешение на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

6.3 Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, составляет 5 (Пять) лет с даты его передачи Участнику долевого строительства. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, составляет 3 (Три) года.

6.4 В случае нарушения Застройщиком сроков передачи Участнику Объекта долевого строительства, установленных п. 5.1 настоящего Договора, Участник имеет право взыскать с Застройщика неустойку (пени) в размере, установленным Законом 214-ФЗ.

6.5 В случае нарушения Участником условий, предусмотренных п. 3.1 настоящего Договора, Застройщик вправе взыскать с Участника неустойку (пени) в размере, установленном Законом 214-ФЗ.

6.6 Сторона, нарушившая свои обязательства по настоящему Договору, обязана возместить другой Стороне причиненные этим нарушением убытки и расходы в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством РФ.

6.7 Участник долевого строительства вправе предъявить иск в суд или предъявить застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в срок, согласованный застройщиком с участником долевого строительства. В случае отказа застройщика удовлетворить указанные требования во внесудебном порядке полностью или частично либо в случае неудовлетворения полностью или частично указанных требований в указанный срок участник долевого строительства имеет право предъявить иск в суд.

6.8 В части, не урегулированной настоящим Договором, Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством РФ.

7. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1 Стороны имеют право расторгнуть настоящий Договор в любое время по соглашению Сторон.

7.2 Участник имеет право отказаться от исполнения Договора в одностороннем порядке, а также обратиться с требованием о расторжении Договора в судебном порядке по основаниям и на условиях, предусмотренным Законом 214-ФЗ и Договором.

7.3 Застройщик вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке в соответствии с Законом 214-ФЗ в порядке и в случаях, предусмотренных Законом 214-ФЗ:

- если в соответствии с Договором уплата цены договора должна производиться Участником путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа более двух месяцев;
- если в соответствии с Договором уплата цены договора должна производиться Участником путем внесения платежей в предусмотренный Договором период, систематическое нарушение участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа более двух месяцев.

8. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ЗАСТРОЙЩИКА ПО ДОГОВОРУ

8.1 В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по настоящему Договору в соответствии с п. 1 ст. 12.1 Закона 214-ФЗ с момента государственной регистрации Договора считается находящимся в залоге у Участника долевого строительства земельный участок с кадастровым номером 24:50:0400136:970, площадью 6716 м², по адресу: г. Красноярск, Центральный район, ул. Дудинская, и строящийся на указанном земельном участке Объект капитального строительства – Многоквартирный дом, в составе которого будет находиться Объект долевого строительства.

8.2 Удовлетворение требований Участника долевого строительства за счет заложенного имущества осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1 До подписания настоящего договора Участник ознакомлен с Проектной декларацией Застройщика.

9.2 Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента его регистрации.

9.3 Изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются двусторонними дополнительными соглашениями, подлежащими обязательной государственной регистрации.

9.4 Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях Договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Многоквартирного дома, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению.

9.5 По всем вопросам, не урегулированным настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

9.6 Настоящий Договор составлен в 3-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, один экземпляр для предоставления в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

10. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН

Застройщик: **ООО «Уютный дом 2005»**

Директор _____ Каунов С.Н.

Участник долевого строительства:

ФИО, паспорт. телефон

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1
к договору № ____ участия в долевом строительстве от ____

Основные характеристики объекта долевого строительства:

Сведения о Многоквартирном жилом доме:

Этажность – 27

Вид – новое строительство

Назначение – здание жилищного фонда

Общая площадь – 17 914, 22 кв.м.

Материал наружных стен- многослойные наружные стены с облицовочным слоем из кирпича

Материал поэтажных перекрытий – монолитные железобетонные плиты

Класс энергоэффективности А+ (очень высокий)

Сейсмостойкость – до 6 баллов

Сведения об объекте долевого строительства:

Назначение объекта долевого строительства – жилое помещение

Этаж, на котором расположен объект долевого строительства – ____

Общая площадь объекта долевого строительства – ____ м²

Количество комнат, входящих в объект долевого строительства – ____

Площадь комнат:

Комната ____ м²

Комната ____ м²

Кухня ____ м²

Площадь помещений вспомогательного использования:

Прихожая - ____ м²

Гардеробная - ____ м²

Санузел - ____ м²

Ванная Комната - ____ м²

Площадь лоджии – ____ м², с учетом коэффициента 0,5 = ____ м²

Застройщик: ООО «Уютный дом 2005»,

Директор _____ Каунов С.Н.

Участник долевого строительства:

ФИО, паспорт. телефон

