

Договор № МА
участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома

г. Красноярск

« » июня 2019 года

Общество с ограниченной ответственностью «Сигма», в лице Генерального директора Слепухина Вячеслава Сергеевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик» с одной Стороны и

Гражданка Российской Федерации, именуемая в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой Стороны, а совместно именуемые «Стороны», а отдельно «Сторона», заключили настоящий договор, далее по тексту именуемый «Договор» о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Под Объектами долевого строительства, указанным в п. 1.1. договора, «Стороны» понимают жилые помещения (квартиры) – далее по тексту договора именуются «Объект долевого строительства», и общее имущество в многоквартирном доме, подлежащие передаче «Участнику долевого строительства» после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и входящие в состав указанного многоквартирного дома имущества. Доля «Участника долевого строительства» в общем имуществе многоквартирного дома определяется пропорционально размеру общей площади Объекта долевого строительства в соответствии со статьями 36, 37 Жилищного Кодекса РФ.

Объект долевого строительства расположен в **Жилом комплексе со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения по ул. Молокова в г. Красноярск, II этап строительства. Корпус А, состоящий из трех жилых секций различных типов переменной этажности (от 6 до 27 этажей), секция № 1, 2, 3 (27 этажей), материал наружных стен - монолитно-каркасный, общей площадью 78829,84 м², сейсмостойкостью – 6 баллов, класс энергоэффективности - А+, межэтажные перекрытия из монолитного железобетона, расположенный по строительному адресу: Россия, Красноярский край, г. Красноярск, Советский район, 2-й микрорайон жилого района «Аэропорт» (далее – Жилой дом), на земельном участке с кадастровым номером 24:50:0400416:4, из земель населенных пунктов по адресу: Россия, Красноярский край, г. Красноярск, 2-й микрорайон жилого района «Аэропорт», Советского района, и имеет следующие характеристики:**

Блок секция	№ квартиры	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь (с учетом балконов, лоджий, веранд, террас), м ²	Стоимость 1 м ² (с учетом балконов, лоджий, веранд, террас) рублей	Цена Объекта долевого строительства рублей
1	495	21	3	109,6	75 000	8 220 000

Квартира имеет следующие характеристики:

- назначение объекта долевого строительства - жилое помещение (квартира);
- строительный номер квартиры – 495;
- этаж – 21;
- общая площадь квартиры (с учетом неотапливаемых помещений с понижающим коэффициентом) – 109,6 кв.м;
- общая проектная площадь квартиры – 106,12 кв.м.;
- количество комнат – 3;
 - площадь комнаты 1 – 16,85 кв.м.;
 - площадь комнаты 2 – 19,38 кв.м.;
 - площадь комнаты 3 – 17,23 кв.м.;
- количество помещений вспомогательного использования – 5;
- площадь помещений вспомогательного использования – 52,66;
- площадь балкона - 5,76 кв.м.;
- площадь лоджии – 3,49 кв.м.

Общая площадь жилого помещения (квартиры) состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, балконов, лоджий, веранд и террас.

Схема расположения Объекта долевого строительства на поэтажном плане (с указанием площади комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, балконов, веранд, террас) – Приложение 1 к настоящему Договору.

Адрес Объекта долевого строительства и его характеристики будут уточнены после окончания строительства многоквартирного дома. Фактическая площадь Квартиры определяется по окончании строительства в соответствии с обмерами, произведенными организацией технической инвентаризации

«Участник долевого строительства» обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию.

1.2. Отделочные работы в цену квадратного метра общей площади объекта долевого строительства по проекту не входят.

Проектом предусмотрено:

Отделка:

- жилые помещения: поверхность стен с шумоизоляцией, потолки без отделки; выравнивающая стяжка полов; входная металлическая дверь;

- межкомнатные двери не устанавливаются; оконные блоки ПВХ; балконные двери ПВХ.

- лоджия: стены - без отделки, полы – без отделки, остекление.

Коммуникации:

- электроснабжение – ввод в квартиру с установкой узла учета электроэнергии;

- отопление – разводка отопительной системы с установкой отопительных приборов;

- водопровод (ХВС, ГВС) – разводка системы горячего и холодного водоснабжения, обеспечивающая ввод в квартиру холодной и горячей воды, с установкой запорных кранов, без приобретения и установки оконченных устройств (смесителей) и подводки к ним;

- канализация – разводка канализации без приобретения, установки и подключения сантехники (ванна, унитаз, умывальник, мойка) и подводки к ним.

Качество Объекта долевого строительства должно соответствовать требованиям обязательных технических регламентов, утвержденных Распоряжением Правительства РФ от 21 июня 2010 г. №1047-р, проектной документации, градостроительных регламентов, настоящему договору.

Участнику долевого строительства отдельно разъяснено и понятно, что при строительстве Многоквартирного дома Застройщик не будет руководствоваться и качество Объекта строительства не будет соответствовать требованиям документов в области стандартизации, которые применяются на добровольной основе, носят рекомендательный характер, в том числе Застройщик не будет руководствоваться требованиями СНиП 3.04.01-87 «Изоляционные и отделочные покрытия», СП 71.13330.2011, и иных документов в области стандартизации, применяемых на добровольной основе.

2. Правовое обеспечение Договора

2.1. Земельный участок, предназначенный для строительства Жилого дома, принадлежит Застройщику на праве собственности на основании Договора купли-продажи земельного участка № 01/02/2016 от 20.02.2016г., что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права от 18.03.2016г., выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Красноярскому краю, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «18» марта 2016 года сделана запись регистрации №24-24/001-24/001/004/2016-5067/2. Право на земельный участок зарегистрировано в установленном законом порядке.

2.2. Разрешение на строительство № 24-308-217-2018 от 29.06.2018 выдано Администрацией города **Красноярск**.

2.3. Проектная декларация (включая внесенные изменения) размещена в сети Интернет на сайте Застройщика по адресу <https://stolica.life>, а также на официальном сайте <http://наш.дом.рф>, представлена в орган, уполномоченный на осуществление надзора в области долевого строительства в сроки согласно действующему законодательству РФ. На момент подписания Договора «Участник долевого строительства» ознакомлен с проектной декларацией на Жилой дом (включая внесенные изменения).

3. Цена Договора и порядок ее уплаты

3.1. Цена настоящего Договора включает в себя возмещение затрат Застройщика на строительство Объекта долевого строительства, оплату услуг Застройщика и составляет **8 220 000 (восемь миллионов двести двадцать тысяч) рублей**.

Цена договора является фиксированной и изменению в одностороннем порядке не подлежит.

3.2. Оплата цены Договора производится Участником долевого строительства путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика не ранее даты государственной регистрации договора участия в долевом строительстве и не позднее «29» декабря 2021 года.

3.3. По соглашению «Сторон» цена Договора может быть изменена после его заключения в случае изменения площади Объекта долевого строительства, как в большую, так и в меньшую сторону в результате обмеров, произведенных органами технической инвентаризации, при условии, если изменение площади Объекта долевого строительства не связано с нарушением требований к его качеству.

Перерасчет цены Договора производится пропорционально измененной площади, согласно стоимости 1 квадратного метра, указанной в п. 1.1 настоящего Договора.

3.4. Цена Договора фиксирована и может быть изменена по соглашению «Сторон» на неоплаченные квадратные метры в следующих случаях:

- увеличения стоимости строительных материалов;

- увеличения стоимости энергоносителей;

- внесения изменений и дополнений в проектную документацию в соответствии с изменениями действующего законодательства.

3.5. В соответствии с положениями Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» при нарушении «Участником долевого строительства» срока оплаты цены договора наступают следующие последствия:

- в случае, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться «Участником долевого строительства» путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора в порядке, предусмотренном законом;

- в случае нарушения установленного договором срока внесения платежа «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.

В случае внесения изменений в Федеральный закон от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» в части положений, указанных в настоящем пункте, к отношениям сторон подлежат применению измененные нормы закона с момента вступления их в силу.

4. Права и обязанности Застройщика

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Построить и ввести в эксплуатацию Жилой дом в соответствии с проектной документацией.

4.1.2. Обеспечить качество передаваемого Участнику долевого строительства Объекта требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, за исключением требований, перечисленных в последнем абзаце пункта 1.2 настоящего договора, которые носят рекомендательный характер.

4.1.3. Не менее чем за четырнадцать рабочих дней до срока начала и принятия Объекта долевого строительства направить «Участнику долевого строительства» сообщение о завершении строительства Жилого дома, готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принять Объект долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства.

4.1.4. Предполагаемый срок ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию не позднее III квартал 2027 года.

4.1.5. После получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию, но не позднее 3 квартала 2027 года начать передачу и не позднее 3 квартала 2027 года передать «Участнику долевого строительства» по акту приема-передачи Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, требованиям обязательных технических регламентов, утвержденных Распоряжением Правительства РФ от 21 июня 2010 г. №1047-р, проектной документации и градостроительных регламентов.

«Участник долевого строительства» не возражает против возможного досрочного исполнения Застройщиком обязательства по передаче Квартиры и подтверждает, что готов принять досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче ему Квартиры, в срок, предложенный Застройщиком.

4.1.6. В случае нарушения предусмотренного настоящим договором срока начала передачи и срока передачи Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства по его требованию неустойку (пени) в соответствии с действующим законодательством.

4.1.7. В случае, если строительство Жилого дома не может быть завершено в предусмотренный настоящим Договором срок, Застройщик не позднее чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока обязан направить «Участнику долевого строительства» соответствующую информацию и предложение об изменении условий настоящего Договора.

4.1.8. Незамедлительно информировать «Участника долевого строительства» о всех случаях, которые могут стать основанием для прекращения Договора, в соответствии с разделом 10 Договора.

4.1.9. При уклонении или необоснованном отказе «Участника долевого строительства» от приемки Объекта долевого строительства Застройщик вправе по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства «Участнику долевого строительства», составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства в порядке, установленном законодательством о долевом строительстве.

4.1.10. До государственной регистрации настоящего договора Застройщик обязуется произвести обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд Публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства».

4.1.11. Застройщик обязуется уведомлять «Участника долевого строительства» об изменении почтового адреса, в течение 5 календарных дней с момента изменения указанных данных путем опубликования на официальном сайте Застройщика.

4.2. Застройщик имеет право:

4.2.1. Вносить не существенные изменения в проектно-сметную документацию.

4.2.2. Производить любые действия в отношении земельного участка, указанного в п. 1.1. настоящего договора, в том числе его раздел, перераспределение или выделение из него других земельных участков в соответствии с утвержденным проектом межевания территории.

5. Права и обязанности Участника долевого строительства

5.1. «Участник долевого строительства» обязуется:

5.1.1. Уплатить цену Договора в порядке и сроки, установленные п. 3.1, 3.2, 3.3 Договора.

5.1.2. «Участник долевого строительства» обязуется в течение пяти рабочих дней с момента подписания настоящего договора обратиться в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации настоящего договора. Государственная пошлина за регистрацию договора оплачивается сторонами в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.1.3. Приступить к приемке от Застройщика Объекта долевого строительства по акту приема-передачи не позднее 7 рабочих дней с момента получения соответствующего уведомления от Застройщика.

В случае уклонения Участника долевого строительства от принятия Объекта в предусмотренный договором срок или при необоснованном отказе в принятии Объекта Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи Объекта, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства.

5.1.4. До подписания акта приема-передачи самостоятельно не производить перепланировку или переоборудование (переустройство) Объекта.

5.1.5. «Участник долевого строительства» самостоятельно несет все расходы по содержанию и обслуживанию Объекта долевого строительства и общего имущества жилого дома с даты подписания сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, а при уклонении либо отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства – с даты составления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

Если к дате подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства не создано товарищество собственников жилья и не определена управляющая компания, указанные расходы оплачиваются «Участником долевого строительства» непосредственно Застройщику или указанным им лицам.

5.1.6. «Участник долевого строительства» обязуется письменно уведомлять Застройщика об изменении его персональных данных (фамилии, имени, отчества, паспортных данных физического лица, наименовании юридического лица, почтового адреса, банковских реквизитов) в течение 5 календарных дней с момента изменения указанных данных.

В случае нарушения «Участником долевого строительства» указанного в настоящем пункте обязательства, Застройщик считается надлежащим образом исполнившим свои обязательства по уведомлению «Участника долевого строительства», если корреспонденция (уведомления, извещения и др.) была направлена на персональные данные, указанные в настоящем договоре.

6. Гарантийный срок

6.1. Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, устанавливается сроком - пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, участнику долевого строительства, если иное не предусмотрено договором.

6.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участнику долевого строительства объекта долевого строительства, устанавливается сроком - три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

6.3. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства, выраженном в не соответствии с условиями договора, требованиям обязательных технических регламентов, утвержденных Распоряжением Правительства РФ от 21 июня 2010 г. №1047-р, проектной документации и градостроительных регламентов при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

6.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, возникшие в результате его нормального износа; нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, а также в результате проведения ненадлежащего ремонта самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

7. Уступка прав требований по Договору

7.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору подлежит обязательной государственной регистрации и допускается только после уплаты им цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном законодательством РФ.

7.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору возможна только с письменного согласия застройщика.

7.3. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания акта приема-передачи Объектов долевого строительства.

8. Обеспечение исполнения обязательств по Договору

8.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по Договору с момента его государственной регистрации у «Участника долевого строительства» (залогодержателя) считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства Жилого дома земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве собственности, и строящийся на этом земельном участке Жилой дом.

8.2. Залогом обеспечивается исполнение следующих обязательств Застройщика по настоящему Договору:

- возврат денежных средств, внесенных «Участником долевого строительства», в случаях, предусмотренных законодательством РФ и настоящим Договором;

- уплата «Участнику долевого строительства» денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче «Участнику долевого строительства» Объекта долевого строительства, и иных денежных средств, причитающихся ему в соответствии с настоящим Договором и законодательством РФ.

8.3. Исполнение обязательств Застройщиком также обеспечивается его обязанностью при заключении договора произведения отчислений в компенсационный фонд Публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства».

9. Государственная регистрация права собственности на Объекты долевого строительства

9.1. Право собственности «Участника долевого строительства» на Объект долевого строительства подлежит обязательной государственной регистрации в установленном законодательством порядке.

9.2. Застройщик передает разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого дома или нотариально удостоверенную копию этого разрешения в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для государственной регистрации прав собственности «Участника долевого строительства» не позднее чем через десять рабочих дней после получения такого разрешения.

9.3. «Участник долевого строительства» или его наследники вправе обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства, построенный в составе Жилого дома за счет денежных средств «Участника долевого строительства», после передачи Застройщиком Объекта долевого строительства «Участнику долевого строительства» или его наследникам.

9.4. 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.

10. Расторжение Договора

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

неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный Договором срок передачи Объекта долевого строительства на два месяца;

существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства;

в иных случаях, установленных федеральным законодательством.

10.2. По требованию «Участника долевого строительства» Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

прекращения или приостановления строительства 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 строящегося объекта недвижимости, в состав которого входит объект долевого строительства, в том числе превышения допустимого изменения общей площади жилого помещения, являющегося объектом долевого строительства, которое может быть установлено в договоре в размере не более пяти процентов от указанной площади;

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

в иных случаях, установленных федеральным законодательством.

10.3. Застройщик в случае расторжения Договора по основаниям, предусмотренным п. 10.1 Договора, в течение тридцати рабочих дней со дня расторжения Договора или в случае расторжения Договора по основаниям, предусмотренным п. 10.2 Договора, в течение десяти рабочих дней со дня расторжения Договора обязан вернуть денежные средства, уплаченные «Участником долевого строительства» в счет цены настоящего Договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в соответствии с действующим законодательством.

Если в течение указанного срока Участник долевого строительства не обратился к Застройщику за получением указанных денежных средств, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить денежные средства и проценты за пользование денежными средствами в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается «Участнику долевого строительства».

11. Срок действия Договора

11.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации.

11.2. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента передачи Объекта долевого строительства.

11.3. Обязательства «Участника долевого строительства» считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств по Договору и приема Объекта долевого строительства.

11.4. Действие Договора прекращается после выполнения «Сторонами» своих обязательств в полном объеме либо по обоюдному согласию «Сторон», либо в иных предусмотренных законодательством случаях.

12. Прочие условия

12.1. Отношения, связанные с использованием, содержанием и обслуживанием Объекта долевого строительства после его передачи «Участнику долевого строительства», настоящим Договором не регулируются.

12.2. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему Договору или в связи с его исполнением, будут решаться «Сторонами» путем переговоров. Если «Стороны» не достигнут соглашения в течение месяца с момента возникновения разногласий, каждая из «Сторон» вправе обратиться в суд.

12.3. «Стороны» обязуются при направлении необходимой почтовой корреспонденции использовать адреса, указанные в п.13 настоящего Договора, а также заблаговременно письменно уведомлять друг друга об изменении почтовых адресов согласно п. 4.1.10, 5.1.5. настоящего договора.

12.4. Любые изменения или дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительными соглашениями, которые являются его неотъемлемой частью.

12.5. Все изменения и дополнения к настоящему Договору являются действительными, если они совершены в письменной форме и подписаны «Сторонами» или их полномочными представителями, и зарегистрированы в установленном законодательством РФ порядке.

12.6. Настоящий Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу: 1 экземпляр для «Участника долевого строительства», один экземпляр для Застройщика и один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

12.7. Приложение № 1 к договору – планировка квартир, подписанная Застройщиком и «Участником долевого строительства».

13. Адреса местонахождения (жительства) Сторон, платежные реквизиты и подписи Сторон:

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью «Сигма»

ИНН 2465138407, КПП 246501001, ОГРН 1162468050766

Юридический и фактический адрес: 660077, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Алексеева, д. 49, оф. 11-05

р/сч 40702810400030003445 филиал Банка ВТБ (ПАО) в г. Красноярске

к/сч 30101810200000000777, БИК 040407777

Генеральный директор
ООО «Сигма»

В.С. Слепухин

Участник долевого строительства:
