

ДОГОВОР № С1-1/
участия в долевом строительстве

г. Красноярск

«___» _____ 201__ года

Общество с ограниченной ответственностью «Строительная Компания «ЭкономЖилСтрой», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Директора Сергеева Сергея Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, вместе именуемые «**Стороны**», а по отдельности «**Сторона**», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. В соответствии с настоящим Договором Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать): **«г. Красноярск, Советский район, пер. Светлогорский. Жилой дом № 1. Строение №№ 1-4. Инженерное обеспечение. Строение № 1»**, расположенный на земельном участке: с кадастровым номером **24:50:04 00 056:302**; площадь земельного участка 14 576 кв.м (далее – Жилой дом), и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать Участнику долевого строительства Объекты долевого строительства (ОДС):

этаж	№ ОДС	Количество комнат, состав	Площадь ОДС, кв.м			Цена единицы площади, руб.	Стоимость ОДС, руб.
			в том числе				
			Общая площадь ОДС, без учета лоджии (балкона), кв. м	Площадь лоджии/балконов с учетом понижающих коэффициентов, кв.м	Итого приведенная общая площадь ОДС, кв.м		
1	2	3	4	5	6	7	8
4		1					
		Жилая комната					
		Кухня					
		Коридор					
		Сан. узел					

Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять Объекты долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

Застройщик передает Участнику долевого строительства Объекты долевого строительства с отделкой - «чистовая».

1.2. Жилой дом имеет следующие характеристики: вид и назначение - крупнопанельный жилой дом из изделий по серии 97; этажность – 17; общая площадь – 10 791,8 кв.м.; несущая система здания – каркасно-панельная, перекрытия - сборные железобетонные. Наружные стены – трехслойные керамзитобетонные с дискретными связями панели толщиной 350 мм, несущие, толщина несущего слоя 140мм для 1-6 этажей, толщина несущего слоя 110мм для 7-17 этажей; класс энергоэффективности - «В+» (высокий), класс сейсмостойкости – 6 баллов.

1.3. Застройщик владеет и пользуется земельным участком с кадастровым номером 24:50:04 00 056:302, находящимся по адресу: г. Красноярск, Советский район, пер. Светлогорский, категория земель - земли населенных пунктов, в территориальной зоне застройки многоэтажными домами. Земельный участок предоставлен Застройщику на праве аренды в рамках Договора аренды земельного участка от 10.05.2016 № 526, заключенного на основании протокола о результатах аукциона от 25.04.2016, распоряжения администрации города Красноярска от 16.03.2016 № 1166-недв, извещения о проведении аукционов по продаже прав на заключение договоров аренды земельных участков, опубликованного в газете «Городские новости» № 30 от 23.03.2016. Договор аренды зарегистрирован в установленном законом порядке 10.06.2016, номер регистрации - 24-24/001-24/001/055/2016-1808/2.

1.4. Застройщик действует на основании Разрешения на строительство № 24-308-142-2018, выданного Администрацией города Красноярска 13.06.2018.

1.5. Проектная декларация размещена Застройщиком в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" на сайте: <http://экономжилстрой.рф> , <http://наш.дом.рф>.

1.6. На момент подписания настоящего Договора Участник долевого строительства ознакомлен Застройщиком с Проектной декларацией, включающей информацию о Застройщике и о проекте строительства.

1.7. Застройщик гарантирует отсутствие претензий на Объекты долевого строительства со стороны третьих лиц, а также иных правовых ограничений.

2. Цена Договора, сроки и порядок ее уплаты

2.1. Цена Договора – стоимость Объектов долевого строительства, указанных в пункте 1.1 настоящего Договора составляет _____ (_____) **рублей**, в том числе сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство Объектов и на оплату услуг Застройщика.

Цена договора определена исходя из стоимости одного квадратного метра площади Объекта долевого строительства, включающей в себя стоимость одного квадратного метра общей площади и стоимость площади балкона (лоджий) с учетом понижающих коэффициентов.

2.2. Участник долевого строительства уплачивает цену Договора в размере _____ (_____) **рублей** безналичным способом в течение _____ дней с момента государственной регистрации настоящего договора.

2.3. Цена Договора, указанная в пункте 2.1 настоящего Договора может быть изменена как в сторону уменьшения, так и в сторону увеличения в следующих случаях и в следующем порядке:

2.3.1. Изменение цены договора производится в случае, если в результате строительства площадь Объектов долевого строительства изменится (увеличится, либо уменьшится) более чем на квадратный метр.

Изменение цены договора производится исходя из стоимости одного квадратного метра площади Объектов долевого строительства, указанного в п. 1.1. настоящего договора.

2.3.2. Изменение цены договора производится следующим образом:

В случае увеличения площади Объектов долевого строительства цена договора увеличивается на сумму, определяемую по схеме: количество неоплаченных квадратных метров, умноженное на цену одного кв.м. Объекта долевого строительства, указанную в пункте 1.1. настоящего Договора.

В случае уменьшения площади Объектов долевого строительства цена договора уменьшается на сумму, определяемую по схеме: количество излишне оплаченных квадратных метров, умноженное на цену одного кв.м. квартиры, указанную в пункте 1.1. настоящего Договора.

2.4. Цена Договора, указанная в п. 2.1 Договора может быть изменена по соглашению Сторон в результате внесения изменений в проектно-сметную документацию, как до начала, так и во время производства строительных работ. Такие изменения должны быть оформлены дополнительным соглашением и подписаны обеими Сторонами настоящего Договора. Стороны обязуются заключить дополнительное соглашение к настоящему Договору в течение 10 дней с момента получения уведомления Застройщика.

2.5. В случае изменения цены в Договоре, уплата соответствующей суммы Участником долевого строительства либо возврат соответствующей суммы Застройщиком производится в течение 10 дней с момента заключения дополнительного соглашения.

2.6. Все расходы, возникающие при государственной регистрации Объектов долевого строительства в собственность, оплачиваются Участником долевого строительства самостоятельно и в цену настоящего Договора не включены.

3. Срок и порядок передачи Объектов долевого строительства Участнику долевого строительства

3.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объекты долевого строительства, указанный в пункте 1.1 настоящего Договора до «30 » сентября 2020г., построенный в соответствии с проектно-сметной документацией.

Исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объектов долевого строительства Участнику долевого строительства является встречным, так как обусловлено надлежащим исполнением Участником долевого строительства своей обязанности по оплате цены договора, в соответствии с пунктами 2.1 и 2.2 настоящего Договора.

3.2. В соответствии со статьей 315 Гражданского кодекса РФ Застройщик вправе досрочно исполнить обязательство по передаче Объектов долевого строительства Участнику долевого строительства. Участник долевого строительства обязан принять от Застройщика досрочное исполнение обязательства по передаче Объектов долевого строительства.

3.3. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного Договором срока передачи Объектов долевого строительства обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Жилого дома и о готовности Объектов долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объектов долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных Законом.

Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства Жилого дома и о готовности Объектов долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в срок, указанный в сообщении Застройщика о завершении строительства Жилого дома и о готовности Объектов долевого строительства к передаче.

3.4. В случае намерения Застройщика досрочно исполнить обязательство по передаче Объектов долевого строительства в соответствии с пунктом 3.2 настоящего Договора, Застройщик не менее чем за месяц до предполагаемой даты передачи Объектов долевого строительства, обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Жилого дома и о готовности Объектов долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия

Объектов долевого строительства и о последствиях бездействия участника долевого строительства, предусмотренных Законом.

Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства Жилого дома и о готовности Объектов долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в срок, указанный в сообщении Застройщика о завершении строительства Жилого дома и о готовности Объектов долевого строительства к передаче.

3.5. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объектов долевого строительства в предусмотренные в пунктах 3.3. и 3.4. настоящего Договора сроки или при необоснованном отказе Участника долевого строительства от принятия Объектов долевого строительства, Застройщик по истечении 30 (тридцать) дней со дня, предусмотренного Договором для передачи Объектов долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт о передаче Объектов долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объектов долевого строительства, а также обязательство по содержанию Объектов долевого строительства, признаются перешедшими к Участнику долевого строительства со дня составления предусмотренных настоящим пунктом одностороннего акта о передаче Объектов долевого строительства. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения в соответствии с пунктами 3.3. и (или 3.4.) настоящего Договора, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу.

3.6. При подписании Акта о передаче Объектов долевого строительства, Застройщик передает Участнику долевого строительства Инструкцию по эксплуатации Объектов долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного использования, сроке службы Объектов долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

4. Гарантийный срок на Объекты долевого строительства

Гарантии качества

4.1. Гарантийный срок на Объекты долевого строительства, указанные в пункте 1.1 настоящего Договора, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав указанных Объектов долевого строительства, составляет 5 (пять) лет с момента его передачи Участнику долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объектов долевого строительства, указанных в п. 1.1. настоящего договора составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

4.2. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объектов долевого строительства, в случаях, если в период действия гарантийного срока, указанного в пункте 4.1 настоящего Договора, Участник долевого строительства самостоятельно изменил планировку Объектов долевого строительства, в том числе осуществил перенос внутренних перегородок, организовал проемы в стенах, изменил проектное положение сантехнических разводов и стояков, схемы электропроводки и т.п..

4.3. В случае, если Объекты долевого строительства построены (созданы) Застройщиком с отступлениями от условий Договора и обязательных требований, установленных Законом, приведшими к ухудшению качества таких Объектов, или с иными недостатками, которые делают их непригодными для предусмотренного договором использования, Участник долевого строительства в порядке досудебного урегулирования спора обращается к Застройщику с заявлением о безвозмездном устранении недостатков с указанием выявленных недостатков в сроки, согласованные Сторонами. В целях определения подлежащих устранению дефектов Объектов долевого строительства и необходимого для их устранения времени Участник долевого строительства обязан предоставить Застройщику для осмотра Объектов долевого строительства, а также обязан создать необходимые условия для проведения Застройщиком работ по устранению дефектов, в том числе своевременно предоставить доступ в Объекты долевого строительства (Объект недвижимости), освободить Объекты недвижимости от мебели и иных вещей, препятствующих выполнению работ.

4.4. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объектов долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

4.5. При передаче Объектов Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы Объектов долевого строительства и входящих в их состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

4.6. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объектов, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Объектов или входящих

в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объектов долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации Объектов правил и условий эффективного и безопасного использования Объектов, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

5. Государственная регистрация Договора и права собственности на Объекты долевого строительства

5.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

5.2. Участник долевого строительства обязан обеспечить свою явку или явку своего уполномоченного представителя в согласованные с Застройщиком дату и время в Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и предоставить все необходимые документы для государственной регистрации настоящего Договора.

5.3. 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, понимая то, что настоящий Договор в силу Закона является незаключенным, Застройщик вправе заключить договоры участия долевого строительства на Объекты долевого строительства, указанные в пункте 1.1 настоящего Договора, с другими лицами.

5.4. Право собственности Участника долевого строительства на Объекты долевого строительства подлежит обязательной государственной регистрации. Все расходы, связанные с оформлением права собственности на Объекты долевого строительства несет Участник долевого строительства.

5.5. 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.

6. Уступка прав требований по Договору

6.1. После государственной регистрации настоящего Договора и полной оплаты цены Договора, указанной в пункте 2.1 настоящего Договора, Участник долевого строительства вправе уступать права требования по настоящему Договору другому лицу (другим лицам).

6.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после уплаты им Застройщику цены Договора.

6.3. После государственной регистрации договора уступки права требования Участник долевого строительства обязан письменно уведомить Застройщика о состоявшейся уступке.

6.4. В случае неуплаты Участником долевого строительства цены Договора Застройщику уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства и вступает в силу после государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством. Расходы по регистрации несут Участник долевого строительства и (или) новый Участник долевого строительства.

7. Расторжение Договора

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

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объектов долевого строительства в срок, превышающий установленный договором срок передачи таких Объектов на два месяца;
- существенного нарушения требований к качеству Объектов долевого строительства (существенными признаются нарушения требований к качеству Объектов долевого строительства, которые делают Объекты долевого строительства непригодным для предусмотренного Договором использования);
- в иных случаях, предусмотренных Федеральными законами.

7.2. По требованию Участника долевого строительства Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случаях:

- прекращения или приостановления строительства (создания) Жилого дома, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный настоящим Договором срок Объекты долевого строительства не будут переданы Участнику долевого строительства.
- существенного изменения проектной документации, в том числе существенного изменения размера Объекта долевого строительства (по соглашению Сторон существенным признается изменение размера Объекта долевого строительства на более чем 5 % от площади ОДС, указанной в пункте 1.1 настоящего Договора);

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

- в иных случаях, предусмотренных Федеральными законами.

7.3. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случаях и в порядке, предусмотренных Законом.

8. Обеспечение выполнения обязательств

8.1. С момента государственной регистрации настоящего Договора в соответствии со ст. 13 Федерального закон № 214-ФЗ от 30.12.2004 Участник долевого строительства является залогодержателем права аренды земельного участка, предоставленному Застройщику в аренду и указанного в п. 1.3 настоящего Договора, на котором осуществляется строительство Объектов, а так же строящийся (создаваемый) на указанном земельном участке Объект капитального строительства.

8.2. Застройщик до заключения Договора участия в долевом строительстве производит уплату обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд, функции по формированию которого осуществляет в соответствии с Федеральным законом "О публично-правовой компании по защите прав граждан - Участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" публично-правовая компания "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства".

9. Ответственность сторон

9.1. За неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

9.2. Сторона, нарушившая обязательство, освобождается от ответственности, если неисполнение, либо ненадлежащее исполнение ею обязательства было вызвано действием непреодолимой силы.

К обстоятельствам непреодолимой силы относятся события, на которые Стороны не могут оказать влияние и за возникновение которых они не несут ответственности (землетрясение, пожар, наводнение, проявление социальных, религиозных и политических конфликтов, военные действия, издание актов государственными законодательными и (или) исполнительными органами).

10. Прочие условия

10.1. Участник долевого строительства уведомлен, что в соответствии с пунктом 5 статьи 15 Жилищного кодекса РФ, при изготовлении кадастрового (технического) паспорта Объектов долевого строительства, из площади Объектов долевого строительства исключается площадь балконов, лоджий, веранд, террас.

10.2. Стороны заявляют, что они знакомы с нормами Федерального закона Российской Федерации от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных Объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

10.3. Застройщик гарантирует, что Объекты долевого строительства, являющиеся предметом настоящего Договора, как на момент заключения Договора, так и на весь срок его действия не обременены и не будут обременены правами третьих лиц, включая продажу, залог и иные права и ограничения, а также в споре и под запретом (арестом) не состоят, за исключением ограничений, вытекающих из кредитных и иных договоров, заключенных (заключаемых) между Застройщиком и Банком.

10.4. Подписанием Договора Участник дает свое согласие, без заключения Сторонами отдельных дополнительных соглашений к настоящему Договору, на:

10.4.1. последующий раздел, перераспределение, земельного участка с кадастровым номером 24:50:04 00 056:302, выделение, отделение от указанного земельного участка новых земельных участков, объединение указанного земельного участка с иными земельными Участками;

10.4.2. последующий залог в пользу иных Участников долевого строительства права аренды нового земельного участка, исходного, выделенного и/или отделенного от земельного участка с кадастровым номером 24:50:04 00 056:302;

10.4.3. последующее снятие залога, ипотеки, других обременений с нового земельного участка, исходного, выделенного и/или отделенного от земельного участка с кадастровым номером 24:50:04 00 056:302;

10.4.4. изменение Застройщиком проектных параметров дома, в т.ч. внешнего вида фасада.

10.4.5. строительство иных объектов недвижимости на новом земельном участке, исходном, выделенном и/или отделенном от земельного участка с кадастровым номером 24:50:04 00 056:302;

10.4.6. на залог Банку права аренды на земельный участок с 24:50:04 00 056:302.

10.5. Все письма, уведомления, предупреждения, предложения, касающиеся настоящего Договора, Стороны могут вручать друг другу под расписку или направлять друг другу по адресам, указанным в настоящем Договоре, заказным письмом с описью вложения. Стороны обязаны являться в почтовое отделение для получения заказного письма с описью вложения. Датой получения стороной письменного уведомления, извещения, предупреждения, предложения, направленного другой стороной является дата на почтовом уведомлении о вручении. При возврате заказного письма с описью вложения оператором почтовой связи с сообщением об отказе стороны от его получения или в связи с отсутствием стороны по адресу, указанному в настоящем Договоре, заказное письмо с описью вложения, считается полученным стороной на 20 (двадцатый) день с даты его отправки.

10.6. В случае изменения каких-либо реквизитов (адреса, номеров телефонов, паспортных данных и пр.) сторона обязана известить другую сторону в срок 7 (семь) рабочих дней. При отсутствии такого извещения письменные отправления и телефонограммы считаются доставленными, даже если адресат по ранее указанному адресу более не находился.

10.7. Настоящий Договор составлен в одиннадцати экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

Адреса, банковские реквизиты и подписи Сторон:

«Застройщик»

ООО «Строительная компания «ЭкономЖилСтрой»

662971, г. Красноярский край,

г. Железногорск, ул. Ленина, 39, оф. 9

ИНН 2452033982 КПП 245201001

ОГРН 1072452000807

Красноярское отделение №8646 ПАО Сбербанк

р/с 40702810331000018560

БИК 040407627 к/сч 30101810800000000627

Директор

«Участник долевого строительства»

_____ **С.А. Сергеев**