ДОГОВОР № К1-_____
участия в долевом строительстве

г. Красноярск «____» _____ 2018 года

Общество с ограниченной ответственностью «Региональная Строительная Компания «ЭкономЖилСтрой», именуемое в дальнейшем **«Застройщик»,** в лице Директора Протопоповой Натальи Витальевны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и

_____

«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) объект капитального строительства: **«г. Красноярск, Жилой дом по ул. Копылова. Здание № 5. Первая очередь строительства»,** расположенный на земельном участке: с кадастровым номером **24:50:02 00 127:39**; площадь земельного участка 9 377 кв.м (далее – Жилой дом), и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать Участнику долевого строительства объект 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 квартиры, кв.м		
1	2	3	4	5	6	7	8

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 строительствам с отделкой - «чистовая».

1.2. Жилой дом имеет следующие характеристики: вид и назначение – кирпичный многоквартирный жилой дом; количество этажей 16; общая площадь – 15 711,27 кв.м.; несущая система здания – бескаркасная с поперечными и продольными несущими кирпичными стенами: перекрытия - плоские пустотные плиты. Наружные стены – вентилируемый навесной фасад и слоистая кладка следующим составом: облицовочный слой из красного кирпича толщиной 120 мм, внутренний слой из полнотелого красного кирпича толщиной 780 мм; класс энергоэффективности - «А», класс сейсмостойкости – 6 баллов.

1.3. Застройщик владеет и пользуется земельным участком с кадастровым номером 24:50:02 00 127:39, находящимся по адресу: г. Красноярск, Железнодорожный район, ул. Копылова - ул. Гоголя - ул. Ленина, категория земель - земли населенных пунктов. Земельный участок предоставлен Застройщику на праве аренды в рамках Договора аренды земельного участка от 12.02.2016 № 172.

1.4. Застройщик действует на основании Разрешения на строительство № 67 от 03.05.2006 (изменения от 31.07.2018), выданного Администрацией города Красноярска.

1.5. Проектная декларация размещена Застройщиком в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" на сайте: http://рск.экономжилстрой.рф, https://www.sibdom.ru.

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 Объект долевого строительства со стороны третьих лиц, а также иных правовых ограничений.

2. Цена Договора, сроки и порядок ее уплаты

2.1. Цена Договора – стоимость Объекта долевого строительства, указанного в пункте 1.1 настоящего Договора составляет _____ руб. , в том числе сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство объекта 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 _____ руб. путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика в течение 10 (десяти) рабочих 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 квартиры изменится (увеличится, либо уменьшится) более чем на квадратный метр.

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

2.3.2. Изменение цены договора производится следующим образом:

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

В случае уменьшения площади квартиры 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 Объекта долевого строительства в собственность, оплачиваются Участником долевого строительства самостоятельно и в цену настоящего Договора не включены.

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

3.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, указанный в пункте 1.1 настоящего Договора до «30 » ноября 2019г., построенный в соответствие с проектно-сметной документацией.

Исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта 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 Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства. Участник долевого строительства обязан принять от Застройщика досрочное исполнение обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

3.3. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного Договором срока передачи объекта долевого строительства обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Жилого дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта 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 Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в срок, указанный в сообщении Застройщика о завершении строительства Жилого дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

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

3.5. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренные в пунктах 3.3. и 3.4. настоящего Договора сроки или при необоснованном отказе Участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства, Застройщик по истечении 30 (тридцать) дней со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт о передаче объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства, а также обязательство по содержанию Объекта долевого строительства, признаются перешедшими к Участнику долевого строительства со дня составления предусмотренных настоящим пунктом одностороннего акта о передаче Объекта 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 Объекта долевого строительства, Застройщик передает Участнику долевого строительства Инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного использования, сроке службы объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

3.7. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства по передаточному акту несет Застройщик.

4. Гарантийный срок на Объект 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) Объекта долевого строительства, в случаях, если в период действия гарантийного срока, указанного в пункте 4.1 настоящего Договора, Участник долевого строительства самостоятельно изменил планировку Объекта долевого строительства, в том числе осуществил перенос внутренних перегородок, организовал проемы в стенах, изменил проектное положение сантехнических разводок и стояков, схемы электропроводки и т.п..

4.3. В случае, если объект долевого строительства построен (создан) застройщиком с отступлениями от условий Договора и обязательных требований, установленных Законом, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным 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 Объекта долевого строительства и необходимого для их устранения времени Участник долевого строительства обязан предоставить Застройщику для осмотра Объект долевого строительства, а также обязан создать необходимые условия для проведения Застройщиком работ по устранению дефектов, в том числе своевременно предоставить доступ в Объект долевого строительства (объект недвижимости), освободить объект недвижимости от мебели и иных вещей, препятствующих выполнению работ.

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

5. Государственная регистрация Договора и права собственности на Объект 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 Объект 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 Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный договором срок передачи такого объекта на два месяца;
- существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства (существенными признаются нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства, которые делают Объект 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 Объект долевого строительства не будет передан 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 выполнение обязательств по договору

8.1. С момента государственной регистрации настоящего Договора у Участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге права аренды земельного участка, предоставленного Застройщику в аренду и указанного в п. 1.3 настоящего Договора, на котором осуществляется строительство объекта, объект долевого строительства, жилые и нежилые помещения в многоквартирном доме, а так же строящийся (создаваемый) на указанном земельном участке объект.

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 Объекта долевого строительства, из площади Объекта 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 Объект долевого строительства, являющийся предметом настоящего Договора, как на момент заключения договора, так и на весь срок его действия не обременен и не будет обременен правами третьих лиц, включая продажу, залог и иные права и ограничения, а также в споре и под запретом (арестом) не состоит, 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 24:50:02 00 127:39, 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 24:50:02 00 127:39;

10.4.4. изменение Застройщиком проектных параметров дома, в т.ч. внешнего вида фасада, этажности, количества блок-секций;

10.4.5. строительство иных объектов недвижимости на новом земельном участке, исходном, выделенном и/или отделенном от земельного участка с кадастровым номером 24:50:02 00 127:39;

10.4.6. на залог Банку права аренды на земельный участок с 24:50:02 00 127:39.

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 обязаны 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 трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

11. Адреса, банковские реквизиты и подписи Сторон:

«Застройщик»
ООО "Региональная Строительная Компания "ЭкономЖилСтрой"
660077, г.Красноярск, ул.Молокова, д.1, корп.1, оф. 178
ИНН 2466094784 КПП 2465 0 1 00 1
ОГРН 1032402946608
Красноярское отделение №8646 ПАО Сбербанк
р/с 40702810831000018549
БИК 040407627 к/сч 30101810800000000627
Тел./факс 8 391 275 13 02
Директор

_____ /Н.В. Протопопова/
м.п.

«Участник долевого строительства»

_____ /_____/