

# ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ № \_\_\_\_\_

г. Красноярск

\_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Культбытстрой-лучшие дороги»,** именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице директора \_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, с одной стороны, и гражданин(ка) Российской Федерации \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ г. рожд., паспорт \_\_\_\_\_, именуемый(ая) в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, вместе именуемые «**Стороны**», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

## 1. Предмет договора

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить многоквартирный жилой дом № \_\_\_\_\_ в жилом районе "\_\_\_\_\_" с инженерным обеспечением, расположенный по строительному адресу: **Красноярский край, г. Красноярск, \_\_\_\_\_** (далее Жилой дом), на земельном участке с кадастровым номером \_\_\_\_\_ по адресу: Красноярский край, г. Красноярск, \_\_\_\_\_, и после получения Разрешения на ввод его в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства в собственность жилое помещение- \_\_\_\_\_ квартиру N \_\_\_\_\_ (строительный номер), **общей проектной площадью** с учетом приведенной площади балконов, лоджий, веранд, террас \_\_\_\_\_ кв.м ( в том числе площадью комнат(ы) \_\_\_\_\_ кв.м, площадью помещений вспомогательного использования \_\_\_\_\_ кв.м, приведенной площадью балкона(ов)/лоджии \_\_\_\_\_ кв.м), **расположенную в \_\_\_\_\_ подъезде (блок-секции) на \_\_\_\_\_ этаже** Жилого дома, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии Разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию.

Основные характеристики Жилого дома:

вид: многоквартирный жилой дом,

назначение: жилое,

этажность: \_\_\_\_\_,

общая площадь (проектная): \_\_\_\_\_ кв.м.,

материал наружных стен и поэтажных перекрытий: со сборным железобетонным каркасом и стенами из панелей, материал перекрытий - сборные железобетонные,

класс энергоэффективности: \_\_\_\_\_,

сейсмостойкость: \_\_\_\_\_.

1.2. Планируемый срок получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома: \_\_\_\_\_.

## 2. Правовое обоснование Договора

2.1. Земельный участок, предназначенный для строительства Жилого дома, принадлежит Застройщику на праве \_\_\_\_\_, что подтверждается договором \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ г. Право \_\_\_\_\_ на земельный участок зарегистрировано в установленном законом порядке.

2.2. Разрешение на строительство Жилого дома выдано Администрацией г. Красноярска \_\_\_\_\_ г. за № \_\_\_\_\_.

2.3. Проектная декларация на Жилой дом опубликована (размещена в сети Интернет на сайте <http://www.kbs-ld.ru>, \_\_\_\_\_ г.

## 3. Цена Договора, сроки и порядок ее уплаты

3.1. Цена Договора составляет \_\_\_\_\_ рублей (\_\_\_\_\_).

3.2. Уплата цены Договора производится Участником долевого строительства путем внесения безналичного платежа на расчетный счет Застройщика после государственной

регистрации настоящего Договора в следующем порядке:

1) \_\_\_\_\_ рублей до \_\_\_\_\_ г.

Участник долевого строительства имеет право досрочно оплатить цену Договора в случае досрочного исполнения обязательств Застройщиком по передаче Объекта долевого строительства.

3.3. В цену Договора не входит и подлежит оплате Участником долевого строительства дополнительно и отдельно:

- стоимость улучшенной отделки, произведенной по заявлению Участника долевого строительства.

3.4. Перечень общего имущества собственников многоквартирного дома опубликован в проектной декларации.

3.5. Окончательная цена Договора уточняется после обмеров, производимых органами технической инвентаризации. Стороны признают, что общая площадь Объекта (с учетом площади балкона, исчисленной с понижающим коэффициентом  $K=0.3$ ; лоджии с коэффициентом  $K=0.5$ ; веранды, исчисленной с коэффициентом  $K=1$ ) является ориентировочной и может измениться по итогам строительства. При этом, в случае отклонения фактической площади Объекта (с учетом площади балконов, лоджии, веранды, крыльца, тамбура и т.п.), установленной по результатам обмеров органов технической инвентаризации в пределах  $1,0 \text{ м}^2$ , изменение цены Договора не производится. При расхождении фактической общей площади Объекта (с учетом площади балкона, лоджии, веранды и т.п.), с общей площадью, указанной в п.1.1. настоящего Договора, более чем на  $1,0 \text{ м}^2$  (но не более пяти процентов от указанной в п.1.1. настоящего Договора общей проектной площади), цена Договора корректируется в сторону увеличения, либо в сторону уменьшения путем заключения Дополнительного соглашения, исходя из стоимости  $1,0 \text{ м}^2$ , равной \_\_\_\_\_ рублей. При корректировке цены Объекта долевого строительства учитывается общее значение отклонения без вычета из него одного квадратного метра, указанного во втором абзаце настоящего пункта.

#### **4. Права и обязанности Застройщика**

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Ввести в эксплуатацию Жилой дом.

4.1.2. Использовать денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства в счет цены Договора, в соответствии с проектной документацией и требованиями законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных домов.

4.1.3. Не менее чем за месяц до наступления установленного Договором срока передачи Объекта долевого строительства направить Участнику долевого строительства сообщение (уведомление) 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.

Сообщение направляется Застройщиком по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу. Уведомление может быть вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

Сообщение считается доставленным Участнику долевого строительства и в том случае, если оно поступило в соответствующее почтовое отделение, но по зависящим от Участника долевого строительства обстоятельствам не было вручено ему или Участник долевого строительства не ознакомился с ним. Дополнительно информация о вводе Объекта капитального строительства в эксплуатацию размещается на сайте Застройщика в сети «Интернет» по адресу: <http://www.kbs-ld.ru>, \_\_\_\_\_ г.

4.1.4. После получения Разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию, но не позднее \_\_\_\_\_ г. передать Участнику долевого строительства по акту приема-передачи Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора и проектной документации на строительство Жилого дома № \_\_\_\_\_ в жилом районе "\_\_\_\_\_" с инженерным обеспечением по строительному адресу: Красноярский край, г. Красноярск, \_\_\_\_\_ . Застройщик с согласия Участника имеет право досрочно передать объект долевого строительства Участнику долевого строительства.

4.1.5. 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.

4.1.6. *В целях реализации государственной жилищной политики, направленной на повышение гарантии защиты прав и законных интересов граждан – участников долевого строительства Застройщик уплачивает обязательные отчисления (взносы) в публично-правовую компанию «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства».*

## **5. Права и обязанности Участника долевого строительства**

5.1. Участник долевого строительства обязуется:

5.1.1. Уплатить цену Договора в порядке и сроки, установленные настоящим Договором.

5.1.2. Приступить к принятию Объекта долевого строительства от Застройщика по акту приема-передачи в течение семи рабочих дней со дня получения сообщения (уведомления) от Застройщика о завершении строительства и готовности Объекта к передаче.

5.2. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

## **6. Порядок передачи объекта долевого строительства**

6.1. Стороны признают, что полученное разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта удостоверяет соответствие законченного строительством Объекта проектной документации, подтверждает факт его создания и является доказательством соответствия качества Объекта в целом и входящей в его состав Квартиры техническим, градостроительным регламентам и иным нормативным техническим документам.

6.2. Участник долевого строительства приступает к принятию Объекта в срок, указанный в п. 5.1.2. настоящего договора.

В случае неявки Участника долевого строительства в течение семи рабочих дней со дня получения уведомления Застройщика, для осуществления осмотра Объекта (равно как и неявка для повторного осмотра Объекта в срок, согласованный Сторонами в акте осмотра) считается уклонением Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства и основанием для составления Застройщиком одностороннего акта приема-передачи, в порядке, установленном п. 4.1.5. настоящего Договора.

6.3. Осмотр Объекта долевого строительства производится в месте его нахождения в сопровождении представителя Застройщика.

В случае обнаружения Участником долевого строительства обоснованных замечаний к качеству Объекта долевого строительства составляется Акт, в котором фиксируются выявленные в ходе такого осмотра дефекты и указываются сроки их устранения. После устранения выявленных недостатков Участник долевого строительства подписывает Акт, подтверждающий отсутствие с его стороны претензий по качеству Объекта.

Выявление недостатков, которые не приводят к ухудшению качества квартиры и не делают квартиру не пригодной для проживания, не является основанием для отказа от приемки квартиры.

6.4. Подписание акта приема-передачи производится в офисах Застройщика. Участник долевого строительства вправе принять Объект долевого строительства до устранения Застройщиком указанных в Акте недостатков, что не отменяет обязанность Застройщика произвести устранение обоснованных замечаний к качеству Объекта долевого строительства, при этом Участник долевого строительства обязан обеспечить Застройщику доступ в жилое/нежилое помещение и не создавать условий, препятствующих выполнению работ.

6.5. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта или при отказе от принятия Объекта, и составлении Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта, обязательства по несению расходов на его содержание, риск случайной гибели или порчи объекта признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта о передаче Объекта, а Застройщик освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательства по передаче квартиры.

## **7. Гарантийный срок**

7.1. Качество Объекта долевого строительства должно соответствовать условиям настоящего договора; перечню национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона № 384-ФЗ, проектной документации, получившей положительное заключение экспертизы и устанавливающей классы точности для измерения отклонений геометрических параметров; СТО 45.4-001-2016; СТО, ТУ, локальным нормативным актам подрядных/субподрядных организаций, включенных в состав проектной документации, в том числе ГОСТ 21778; 21779; 21780; 23616; 26433 «Система обеспечения точности геометрических параметров в строительстве...»; ГОСТ 13015-2012 «Изделия бетонные и железобетонные для строительства...»; ГОСТ 30494-2011 «Здания жилые и общественные. Параметры микроклимата».

7.2. Застройщик устанавливает гарантийный срок в соответствии с действующим законодательством на объект долевого строительства - пять лет с момента передачи его Участнику долевого строительства, на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав квартиры - три года. Гарантийный срок материалов, оборудования и комплектующих предметов объекта долевого строительства соответствует гарантийному сроку, установленному их изготовителями.

Регулировка и техническое обслуживание элементов изделий и оборудования (фурнитуры, резиновых уплотнителей, водоотводящих каналов, шарниров дверей и окон и т.п.) в гарантийные обязательства Застройщика не входят.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленными участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства и паспортом на оконные изделия правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, оконных изделий, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий. Оценка критериев качества объекта должна осуществляться относительно нормативов, указанных в проектной документации.

Застройщик не несет ответственность по гарантийным обязательствам в случае неисполнения эксплуатирующей организацией или собственником помещения установленных требований о проведении текущего ремонта, регламентных работ и подготовки к сезонной эксплуатации многоквартирного дома, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

## **8. Обеспечение исполнения обязательств по Договору**

8.1. Исполнение обязательств Застройщика по Договору обеспечивается:

- залогом предоставленного для строительства Жилого дома земельного участка, принадлежащего Застройщику на праве \_\_\_\_\_, и строящегося на этом земельном участке Жилого дома,

8.2. Участник долевого строительства, как залогодержатель, выражает свое согласие (при этом заключение дополнительного соглашения к Договору не требуется) на:

- любое преобразование указанного в настоящем договоре земельного участка, в том числе раздел, перераспределение и выдел, межевание, изменение границ;

- установление сервитута в отношении указанного в настоящем договоре земельного участка;

- отчуждение доли в праве собственности на указанный в настоящем договоре земельный участок.

- а так же на залог права \_\_\_\_\_ на земельный участок в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед другими лицами по договорам участия в долевом строительстве,

которые могут быть заключены Застройщиком в отношении других объектов, строящихся на данном земельном участке.

## **9. Ответственность сторон**

9.1. Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

9.2. Настоящий Договор может быть расторгнут сторонами в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. При расторжении настоящего Договора по инициативе Участника долевого строительства в случаях, не перечисленных в ст. 9 Федерального закона 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», Участник долевого строительства возмещает Застройщику все расходы, понесённые в связи с заключением и расторжением Договора.

В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Федеральным законом 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» требованиям к Застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.

9.3. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение любого из своих обязательств по настоящему Договору, если неисполнение будет являться следствием обстоятельств непреодолимой силы: наводнение, пожар, землетрясение, любые другие стихийные бедствия, военные действия любого характера, блокады, запрещения.

## **10. Заключительные положения**

10.1. Все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, решаются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, в судебном органе по месту нахождения Застройщика.

10.2. Стороны имеют право изменить, внести дополнения в условия Договора по соглашению или в судебном порядке. Все изменения и дополнения к настоящему Договору признаются действительными, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.

10.3. Стороны обязуются при направлении необходимой почтовой корреспонденции использовать адреса, указанные в разделе 11 настоящего Договора, а также заблаговременно письменно уведомлять друг друга об изменении почтовых адресов. В противном случае Участник долевого строительства не вправе ссылаться на факт неполучения уведомлений, извещений, сообщений, писем Застройщика, как на основание для освобождения, уменьшения ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых обязательств; заказные письма считаются доставленными надлежащим образом, направленный в одностороннем порядке акт – полученным, а Объект долевого строительства – принятым.

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

10.5. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору подлежит обязательной государственной регистрации и допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства, только после уплаты им цены Договора или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства в порядке, установленном законодательством РФ.

Участник долевого строительства, в случае уступки права требования по настоящему Договору другому лицу, обязан письменно уведомить Застройщика о состоявшейся уступке (личным подтверждением подписи) и передать ему копию зарегистрированного Соглашения об уступке в течение 5-ти дней с момента государственной регистрации указанного соглашения.

Застройщик рекомендует Участнику долевого строительства включать в Договор уступки прав по настоящему Договору помимо обычных для гражданского оборота условий сделки следующие положения: о моменте, с которого права считаются перешедшими третьему лицу; о том, что для Застройщика изготавливается отдельный экземпляр Договора уступки прав, который

после государственной регистрации передается Застройщику одной стороной сделки; о номере контактного телефона лица, которому передаются права по Договору.

При передаче прав по настоящему Договору Участник долевого строительства обязан довести до сведения лица, которому осуществляется передача прав, информацию обо всех условиях настоящего Договора, в том числе сообщить о характеристиках Объекта долевого строительства, сообщить о том, что после возведения Объекта капитального строительства Общая фактическая площадь может не соответствовать Общей проектной площади, сообщить о предусмотренных настоящим Договором случаях изменения цены Объекта долевого строительства, сообщить о согласии лица, являющегося Участником долевого строительства по Договору, на обработку Застройщиком персональных данных в соответствии с п. 10.6. Договора

10.6. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства, а также действующее от его имени лицо, выражают свое согласие на обработку персональных данных, предоставленных Застройщику при заключении или в процессе исполнения Договора. К персональным данным в соответствии с настоящим пунктом относятся: сведения о фамилии, имени и отчестве; сведения о поле, семейном положении, гражданстве, дате и месте рождения; сведения об адресе регистрации, почтовом адресе и адресе места жительства; сведения о документах, удостоверяющих личность; изображения лица в документах, удостоверяющих личность; сведения об идентификационном номере налогоплательщика; сведения о телефонных номерах, адресах электронной почты и иных контактных данных. Обработка персональных данных может производиться Застройщиком любыми действиями, совершаемыми с использованием средств автоматизации или без использования таких средств, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение, извлечение, использование, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение, предоставление и доступ, исключая распространение.

10.7. Участник долевого строительства несет расходы по государственной регистрации настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Участник долевого строительства обязан согласовать с Застройщиком дату регистрации настоящего Договора и обеспечить явку в согласованный срок в регистрирующий орган. В случае неявки Участника долевого строительства в регистрирующий орган в согласованный с Застройщиком срок, Договор считается незаключённым, следовательно, не подлежащим исполнению, а Объект – свободным.

10.8. Недействительность какого-либо условия настоящего Договора не влечет за собой недействительность прочих его условий.

10.9. Настоящий Договор составлен в трех подлинных экземплярах, по одному для каждой Стороны и один экземпляр для регистрирующего органа. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

10.10. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до выполнения сторонами всех своих обязательств.

10.11. Неотъемлемой частью настоящего Договора является:

- План объекта долевого строительства (Приложение №1).

## **11. Реквизиты и подписи сторон**

11.1. Застройщик: ИНН/КПП 2464037131/246401001, ОГРН 1022402309071, 660019, г. Красноярск, ул. Мусоргского, 18, т. 217-9-217, Р/счет 40702810000600004089, Корр/счет 30101810850040000788, БИК 045004788, Филиал «Сибирский» Банка ВТБ ПАО в г. Новосибирске.

11.2. Участник долевого строительства: \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ г. Красноярск ул. \_\_\_\_\_.

Подписывая Договор, Участник долевого строительства подтверждает, что:

- 1) получил от Застройщика полную и достаточную информацию об Объекте долевого строительства, в том числе о его характеристиках и установленных Договором и проектно-сметной документацией требованиях к качеству Объекта долевого строительства, сроке передачи, цене и порядке оплаты, случаях изменения цены Объекта долевого строительства по Договору, порядке исчисления Общей проектной площади, установленном на Объект долевого строительства гарантийном сроке;
- 2) ознакомился с проектно-сметной документацией и Стандартом предприятия, включая состав и виды отделочных работ;

3) уведомлен о составе отделочных работ, выполняемых на Объекте:

- стены: поклейка простых обоев на железобетонные конструкции (без оштукатуривания,)

- полы: линолеум на железобетонные конструкции (без оштукатуривания и устройства стяжки пола),

- потолки: покраска железобетонных изделий (без оштукатуривания);

4) надлежащим качеством отделочных работ по стенам, потолку, полу (железобетонным конструкциям) стороны признают отклонения в соответствии с ГОСТ 26433 «Система обеспечения точности геометрических параметров в строительстве...»; ГОСТ 13015-2012 «Изделия бетонные и железобетонные для строительства...» до 10 мм. на 2 метра поверхности.

#### **ПОДПИСИ СТОРОН:**

Застройщик:

Участник долевого строительства:

---

---