

ДОГОВОР № ____ - Б2

об участии в долевом строительстве

г. Красноярск

«__» _____ 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Финансово-строительная компания «Готика», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице генерального директора Тихонова Геннадия Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и **Ф.И.О.**, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок с использованием собственных и привлеченных сил и средств построить объект капитального строительства многоквартирный дом «Многэтажные жилые дома. Дом № 2 (2-й этап строительства)», расположенный по адресу: Красноярский край, г. Красноярск, Кировский район, ул. Базарная (вид: здание, назначение: жилое; этажность - 10; площадь жилого здания – 3 590,47 кв.м.; материал наружных стен здания - кирпич с утеплителем и наружным штукатурно-клеевым армированным слоем; материал перекрытий — сборные железобетонные плиты, класс энергоэффективности: «В+» (высокий), сейсмостойкость: 6 баллов), расположенный по адресу: Красноярский край, г. Красноярск, Кировский район, ул. Базарная, кадастровые номера земельных участков: 24:50:0600020:3223, 24:50:0600020:3224 – далее «Многквартирный дом», и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать соответствующий объект долевого строительства, указанный в п. 1.2. настоящего договора Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим договором цену в порядке и сроки, предусмотренные настоящим договором и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию.

1.2. Объект долевого строительства Участника долевого строительства в Многоквартирном доме соответствует жилому помещению - ___-комнатной квартире № ____ (номер строительный) *общей приведенной площадью* по проекту ___ кв.м., *в том числе общей площадью* – ___ кв.м. (жилая комната – ___ кв.м, кухня – ___ кв.м., прихожая – ___ кв.м., санузел – ___ кв.м.), *и приведенной с коэффициентом 0,5 площадью* лоджии – ___ кв.м., расположенной на ___-___ этаже в осях __, __. Схема, отображающая расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения и расположения объекта долевого строительства на этаже, - Приложение № 1 к настоящему Договору.

1.3. Многоквартирный дом строится на основании: Разрешения на строительство от 28.06.2018 г. № 24-308-196-2018, выданного Администрацией города Красноярска.

1.4. Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией и изменениями к ней, действующими на дату заключения настоящего договора, включающими в себя всю информацию, установленную законодательством. Проектная декларация размещена на официальном сайте Застройщика <http://www.fskgotika.ru/>, в единой информационной системе жилищного строительства на сайте <https://наш.дом.рф/> в информационно-телекоммуникационной сети Интернет.

1.5. Способы обеспечения исполнения Застройщиком обязательств по настоящему договору:

1.5.1. Залог земельных участков, принадлежащих Застройщику на праве собственности, указанных в п.1.1 настоящего договора, и строящегося Многоквартирного дома.

1.5.2. Обязательные отчисления (взносы) Застройщика в компенсационный фонд Публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства».

1.6. Предполагаемый срок ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию – II квартал 2020 года.

1.7. Срок передачи объекта долевого строительства Участнику долевого строительства – не позднее 20 августа 2020 года. Участник долевого строительства не возражает против возможного досрочного исполнения Застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства и подтверждает, что готов принять досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства в срок, предложенный Застройщиком.

1.8. Участник долевого строительства выражает свое согласие Застройщику на любые действия в отношении земельных участков, указанных в п. 1.1. настоящего договора, в том числе на их раздел, перераспределение, объединение или выдел из них других земельных участков в соответствии с утвержденным проектом межевания территории.

1.9. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что земельные участки, указанные в п. 1.1 настоящего Договора предназначены для строительства двух многоквартирных жилых домов (1-й и 2-й этапы строительства) с подземной автостоянкой по ул. Базарной в Кировском районе г. Красноярска.

1.10. На момент заключения настоящего договора Объект долевого строительства не обременен правами

третьих лиц, не заложен, не подарен, в споре, под арестом (запрещением) не состоит.

2. Цена договора. Порядок расчетов

2.1. Цена договора включает в себя возмещение затрат Застройщика на строительство Объекта долевого строительства и оплату услуг Застройщика и составляет _____ (_____) рублей.

2.2. Цена договора является фиксированной, но может быть изменена после заключения настоящего договора по соглашению Сторон в случаях, предусмотренных пунктами 2.4 и 5.4 настоящего договора.

2.3. Оплата по настоящему договору производится Участником долевого строительства путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика **не ранее даты государственной регистрации договора участия в долевом строительстве** в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним в следующем порядке:

2.3.1. Сумму _____ (_____) рублей, Участник долевого строительства вносит в срок, не позднее «_____» _____ 2019 г., при условии государственной регистрации настоящего договора к указанной дате.

2.3.2. Сумма _____ (_____) вносится в срок до _____ г.

2.4. После ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома, на основании данных органов технической инвентаризации, производится уточнение общей приведенной площади Объекта долевого строительства (в том числе площади балкона/лоджии), подлежащего передаче Участнику долевого строительства. В случае несовпадения фактической общей приведенной площади Объекта долевого строительства с установленной настоящим договором площадью по проекту, Стороны производят перерасчет цены договора по «лишней» или «недостающей» общей приведенной площади Объекта долевого строительства и оформляют это соглашением к договору, исходя из фактически сложившейся средней цены 1 кв.м по настоящему договору. Стороны устанавливают допустимое изменение общей площади объекта долевого строительства в размере не более 5 % от указанной площади.

Для удобства расчетов по соглашению Сторон цена 1 кв.м общей приведенной площади Объекта долевого строительства по проекту рассчитывается следующим образом: цена договора, поделенная на общую приведенную площадь объекта долевого строительства по проекту.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. **По настоящему договору Застройщик обязан:**

3.1.1. Использовать денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства по настоящему договору, для строительства Многоквартирного дома, в том числе для строительства Объекта долевого строительства.

3.1.2. Организовать строительство Многоквартирного дома, в том числе Объекта долевого строительства, в соответствии с проектной документацией.

3.1.3. Получить разрешение на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию;

3.1.4. После получения в установленном законом порядке Разрешения на ввод в эксплуатацию законченного строительством Многоквартирного дома, но не позднее срока, предусмотренного п. 1.7 настоящего договора, передать Участнику долевого строительства по акту приема-передачи объект долевого строительства.

3.1.5. Передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства с полустеновой отделкой, в объеме, предусмотренном проектной документацией: внутренние поверхности стен оштукатурены и прошпательваны, натяжные потолки, полы в жилых комнатах, коридорах, кухнях — выравнивающая стяжка по звукоизоляционному покрытию; полы в санузлах — выравнивающая стяжка по гидроизоляции; стены в санузлах оштукатурены.

Объект долевого строительства укомплектован металлической входной дверью, оборудованием систем отопления и электроснабжения, в кухне устанавливается мойка, в санузле: раковина, ванна, унитаз. Электроплитой объект долевого строительства не комплектуется.

3.1.6. Нести риск случайной гибели и/или случайного повреждения Объекта долевого строительства до передачи его Участнику долевого строительства.

3.1.7. Обеспечить качество передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям; Стандарту организации «Работы внутренние отделочные и монтажные. Общие требования и организация» СТО 75793030-001-2017, утвержденному приказом Президента Межрегионального отраслевого объединения работодателей «Союз строителей Красноярского края» № ССКК 15 от 04.08.2017 и согласованному ФБУ «Государственный региональный центр стандартизации, метрологии и испытаний в Красноярском крае».

Участник долевого строительства ознакомлен с проектной документацией на многоквартирный дом и Стандартом организации «Работы внутренние отделочные и монтажные. Общие требования и организация» СТО 75793030-001-2017, размещенном на официальном сайте Застройщика

<http://www.fskgotika.ru/> в разделе «Объекты строительства».

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

3.1.8. Не менее чем за месяц до наступления установленного договором срока передачи объекта долевого строительства уведомить Участника долевого строительства о вводе Многоквартирного дома в эксплуатацию и о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

3.1.9. Направить своего представителя в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для государственной регистрации настоящего договора в установленном Законом порядке.

3.1.10. Одновременно с подписанием акта приема-передачи Объекта долевого строительства передать Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства.

3.2. По настоящему договору Застройщик имеет право:

3.2.1. В целях исполнения настоящего договора привлекать любые подрядные организации для выполнения работ, связанных с настоящим договором.

3.2.2. Выступать без доверенности от имени и по поручению Участника долевого строительства при совершении действий, связанных с исполнением настоящего договора.

3.2.3. Направлять на указанный Участником долевого строительства электронный почтовый адрес информацию о ходе строительства, проводимых Застройщиком мероприятиях, порядке и сроках приемки объекта долевого строительства по факту его ввода в эксплуатацию.

3.2.4. При получении в установленном порядке разрешения на ввод Многоэтажного жилого дома ранее определённого в п. 1.6 настоящего Договора срока – досрочно передать Объект долевого строительства.

3.2.5. Производить любые действия в отношении земельных участков, указанных в п. 1.1. настоящего договора, в том числе их раздел, перераспределение, объединение или выдел из них других земельных участков в соответствии с утвержденным проектом межевания территории.

3.3. По настоящему договору Участник долевого строительства обязан:

3.3.1. Представить настоящий договор на государственную регистрацию, в срок, согласованный с Застройщиком. В случае невозможности личного обращения за государственной регистрацией в установленный настоящим пунктом срок, выдать представителю Застройщика, либо иному лицу, нотариальную доверенность на право совершения действий, связанных с государственной регистрацией настоящего договора. Оформление нотариальной доверенности производится за счет Участника долевого строительства.

3.3.2. Уплатить цену договора в порядке и сроки, предусмотренные настоящим договором.

3.3.3. В течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения от Застройщика письменного уведомления Застройщика о завершении строительства Многоквартирного жилого дома и готовности Объекта долевого строительства к передаче приступить к принятию Объекта долевого строительства.

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

3.3.4. До подписания акта приема-передачи самостоятельно не производить перепланировку и переоборудование (переустройство) Объекта долевого строительства.

3.3.5. С момента подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства, либо с момента составления Застройщиком одностороннего акта приема-передачи Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства несет риск случайной гибели и/или случайного повреждения Объекта долевого строительства.

3.3.6. Самостоятельно и за свой счет зарегистрировать право собственности на Объект долевого строительства.

3.3.7. Участник долевого строительства обязан в 7 (семи) дневный срок сообщать Застройщику об изменении почтового адреса, паспортных данных, телефонных номеров, адреса электронной почты. В противном случае, заказная корреспонденция: письменные уведомления и требования, в том числе телефонограммы, направляются по адресу, указанному в настоящем договоре и считаются доставленными, даже если адресат по этому адресу более не находится (не проживает).

3.3.8. С момента передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по акту приема-передачи после ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию в установленном Законом порядке,

Участник долевого строительства обязан нести все расходы по содержанию, обслуживанию и эксплуатации Объекта долевого строительства, а также вносить плату за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

До момента выбора способа управления собственниками помещений Многоквартирного жилого дома или до момента проведения открытого конкурса органом местного самоуправления по отбору управляющей компании Участник оплачивает коммунальные услуги Застройщику или организации, которая будет по заданию Застройщика осуществлять временное управление многоквартирным домом с момента ввода его в эксплуатацию. Участник уведомлен о том, что тарифы ресурсоснабжающих организаций, выставляемых Застройщику, могут быть выше установленных тарифов для граждан. В случае, если указанные расходы понес Застройщик, эти расходы возмещаются Участником долевого строительства в полном объеме.

3.4. По настоящему договору Участник долевого строительства имеет право:

3.4.1. Получать информацию о ходе строительства Объекта долевого строительства.

3.4.2. С момента государственной регистрации настоящего договора и оплаты его цены до момента подписания передаточного акта, Участник долевого строительства вправе уступить права требования по настоящему договору третьему лицу.

Участник долевого строительства либо новый участник долевого строительства в письменной форме уведомляют Застройщика о совершенной уступке прав требований по настоящему договору не позднее 10-ти дней со дня регистрации договора уступки.

Если Застройщик не был уведомлен о состоявшейся уступке прав требований по договору, новый участник долевого строительства несет риск вызванных этим неблагоприятных для него последствий.

4. Гарантии качества

4.1. Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 5 (пять) лет со дня передачи объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства.

4.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

4.3. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта долевого строительства или его частей, 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 их ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объектов долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

В частности, Застройщик не несет ответственности за технические или конструктивные характеристики Объекта долевого строительства, возникшие в результате замены Участником долевого строительства установленного оборудования и изменений Участником долевого строительства в процессе эксплуатации Объекта долевого строительства его проектных характеристик, существующих на момент сдачи Многоквартирного дома в эксплуатацию.

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. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в разумный срок, согласованный Застройщиком с Участником долевого строительства.

5. Расторжение договора, ответственность Сторон

5.1. Настоящий договор может быть расторгнут по соглашению Сторон, либо по требованию одной из Сторон в судебном порядке. Односторонний отказ от исполнения настоящего договора возможен в случаях, предусмотренных действующим законодательством.

В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения договора в случаях, предусмотренных действующим законодательством, договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

5.2. Просрочка внесения платежа более, чем на два месяца, и (или) систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более трех раз в течение двенадцати месяцев являются основаниями для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора.

5.3. За неисполнение либо ненадлежащее исполнение условий настоящего договора, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ. Сторона, нарушившая обязательство, освобождается от ответственности, если такое нарушение вызвано обстоятельствами непреодолимой силы.

5.4. В случае нарушения установленных сроков оплаты внесения платежей по настоящему договору Застройщик вправе потребовать от Участника долевого строительства уплаты неустойки (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

6. Срок действия договора

6.1. Настоящий договор вступает для Сторон в силу с момента его государственной регистрации.

6.2. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме цены договора и подписания сторонами передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства.

6.3. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта о передаче объекта долевого строительства.

6.4. Действие договора прекращается после выполнения Сторонами своих обязательств в полном объеме либо по обоюдному согласию Сторон, либо в иных, предусмотренных законодательством случаях.

7. Прочие положения

7.1. Отсылка Участнику долевого строительства уведомлений, извещений, писем и т. п. подтверждается почтовой квитанцией об отправке заказного почтового отправления. Дата получения письменного уведомления определяется по почтовому штемпелю на почтовом конверте.

7.2. Стороны договора пришли к соглашению о том, что для повышения оперативности обмена информацией сторонами используется электронная почта, для чего Участником предоставлен актуальный электронный адрес _____; электронный адрес Застройщика fsk.gotika@mail.ru. Направление информации с использованием электронной почты не отменяет обязанности исполнения требований п.7.1 настоящего договора.

7.3. Подпись Участника долевого строительства или лица, действующего от его имени, в настоящем Договоре подтверждает согласие на обработку Застройщиком, в целях исполнения настоящего договора, а также на передачу организации, обслуживающей многоквартирный дом, его (Участника долевого строительства и (или) его представителя) персональных данных, а именно: фамилия, имя, отчество, дата и место рождения, пол, почтовый адрес, паспортные данные, а также иных персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение, блокирование, уничтожение персональных данных, для целей заключения и исполнения настоящего Договора, а также обеспечения соблюдения законов и иных нормативных актов. Обработка персональных данных может осуществляться как с использованием средств автоматизации, так и без использования таких средств.

Согласие на обработку персональных данных действует в течение неопределенного периода времени и может быть отозвано посредством направления соответствующего письменного заявления в адрес Застройщика. Отзыв согласия на обработку персональных данных может быть осуществлен не ранее 5 (пяти) лет с момента получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

7.4. Споры, возникающие при исполнении, изменении, расторжении настоящего договора разрешаются Сторонами путем переговоров. При не достижении согласия, в судебном порядке в судах, расположенных на территории Красноярского края.

7.5. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и один экземпляр для регистрирующего органа.

7.6. Во всем, не предусмотренном настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

8. Почтовые адреса и реквизиты сторон:

«Застройщик»:

ООО ФСК «*ЮПИКА*», ИНН/КПП/ 2464011084/246401001,

р/с 40702810331000018586 в Красноярском отделении № 8646 ПАО Сбербанк г. Красноярск,

к/с 30101810800000000627, БИК 040407627, ОКПО 36149381, ОГРН 1022402308268.

Юридический адрес: 660010, г. Красноярск, ул. Базарная, 124 а, пом. 110.

Почтовый и фактический адрес: 660135, г. Красноярск, ул. Взлетная 2 а, тел/факс: 8 (391)255-55-14, 255-55-34

«Участник долевого строительства»:

Ф.И.О

Паспорт: _____ выдан _____ г. _____, код подразделения _____

Место рождения: _____

Дата рождения: _____

Регистрация: _____

Адрес для почтовой корреспонденции: _____

e-mail: _____

Телефон: _____

9. Подписи сторон:

«Застройщик»:

«Участник долевого строительства»:

Генеральный директор ООО «ФСК «Готика»

_____ Г.А. Тихонов
