

Договор № участия в долевом строительстве

город Красноярск

«___» _____ 2018 года

Общество с ограниченной ответственностью «Восход БТ», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице генерального директора **Палян Альберта Самвеловича**, действующего на основании Устава, с одной стороны и _____ паспорт серии _____, место регистрации _____ действующий от своего имени, именуемый «Участник долевого строительства», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор участия в долевом строительстве (далее – «Договор») о нижеследующем

1. Предмет договора и срок передачи объекта

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок построить 20-этажный многоквартирный жилой дом с инженерным обеспечением, расположенный по строительному адресу: г.Красноярск, Советский район, переулок Светлогорский, 10 «Г» (далее - Жилой дом), на земельном участке с кадастровым номером: **24:50:0400056:4608**, по адресу: г.Красноярск, Советский район, переулок Светлогорский, 10 «Г» и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства в собственность -комнатную квартиру № 3, общей площадью _____ кв. м., площадью с учетом площади лоджий, _____ кв.м., расположенную в 1 – ом подъезде на _____-ом этаже Жилого дома, (далее по тексту - Объект долевого строительства), а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию.

1.2. Место расположения Квартиры, планировка и ее технические характеристики определены в соответствии с проектной документацией в Приложении № 1 «План этажа» которое являются неотъемлемыми частями Договора.

1.3. Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства – не позднее «31» декабря 2020 года. При этом допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

1.4. Проектная площадь – площадь, определенная в проектной документации Многоквартирного дома.

1.5. Фактическая площадь – площадь по результатам кадастровых работ (технической инвентаризации), проведенных по окончании строительства.

1.6. Отклонение фактической площади Квартиры от проектной площади в пределах 5% не считается существенным нарушением требований к качеству и существенным изменением размера Квартиры и не является основанием для расторжения Договора, в том числе по решению суда или в одностороннем порядке

2. Правовое обеспечение Договора

2.1. Земельный участок, предназначенный для строительства Жилого дома, принадлежит Застройщику на праве, собственности на основании договора купли-продажи земельного участка № 459 от 06.03.2014, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права серии 24 ЕЛ 308341 от 15 мая 2014 года.

2.2. Разрешение на строительство Жилого дома выдано Администрацией города Красноярска 26.10.2017 года № 24-308-422-2017 с изменениями от 24.09.2018 г.

2.3. Проектная декларация на Жилой дом (включая внесенные изменения) опубликована (размещена в сети Интернет на сайте www.voshod-bt.com; <https://наш.дом.рф>.) 28.12.2017г., представлена в орган, осуществляющий регистрацию прав на недвижимое имущество 28.12.2017г. На момент подписания Договора Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией на Жилой дом.

Застройщик _____ Участник долевого строительства _____

3. Цена Договора и порядок ее уплаты

3.1. Цена Договора, с учетом стоимости одного квадратного метра () рублей 00 коп., составляет .

3.2. Цена договора должна быть выплачена Участником долевого строительства в полном объеме в срок не позднее 31 декабря 2020 г.

Цена Договора включает в себя возмещение затрат на строительство (создание) Жилого дома, указанного в п.1.1. настоящего договора, в соответствии со ст. 18 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 РФ» и оплату услуг Застройщика.

3.3. Уплата цены договора может производиться Участником как в полном объеме так и по частям.

3.4. Расчеты между сторонами производится путем внесения платежа(-ей) в кассу, либо на расчетный счет Застройщика после государственной регистрации настоящего Договора.

3.5. Цена договора подлежит уплате после государственной регистрации указанного договора.

3.6. Условия настоящего договора предусматривает расчет путем зачетом. В силу ст. 410 Гражданского кодекса РФ, обязательство прекращается полностью или частично зачетом встречного однородного требования, срок которого наступил либо срок которого не указан или определен моментом востребования. Допустимость в рассматриваемых отношениях такой формы оплаты, как зачет встречного однородного требования.

3.6. В случае, если по итогам кадастровых работ (технической инвентаризации) сумма общей фактической площади Квартиры окажется меньше общей проектной площади Объекта долевого строительства по причинам, не связанным с внутренней отделкой и перепланировкой, Участник долевого строительства вправе требовать соразмерного уменьшения общей цены Договора исходя из цены за один квадратный метр разницы между указанными площадями Квартиры.

Рассчитанную в соответствии с настоящим пунктом сумму Застройщик обязуется перечислить Участнику долевого строительства на указанный им расчетный счет в течение 10 (десяти) календарных дней с момента получения Застройщиком письменного требования Участника долевого строительства и прилагаемых к нему копий документов с результатами кадастровых работ (технической инвентаризации) и реквизитами расчетного счета для перечисления рассчитанной в соответствии с настоящим пунктом суммы денежных средств.

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, исключительно в целях строительства Жилого дома в соответствии с проектной документацией и требованиями законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных домов.

4.1.3. Вести учет поступления и расходования денежных средств Участника долевого строительства с использованием одного расчетного счета, специально открытого исключительно для учета поступления и расходования денежных средств участников долевого строительства Жилого дома.

4.1.4. Осуществлять подбор исполнителей и заключать договоры на выполнение проектно-изыскательных, строительно-монтажных, пуско-наладочных, отделочных и иных работ, неразрывно связанных со строящимся Многоквартирным домом.

4.1.5. Обеспечивать производство строительных работ в соответствии с утвержденной проектной документацией.

4.1.6. Не менее чем за 2 месяц до наступления установленного договором срока передачи объекта долевого строительства направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства многоквартирного дома, готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принять Объект долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства.

4.1.7. После получения разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию, но не позднее сентября 2019 г. передать Участнику долевого строительства по акту приема-передачи Застройщик _____ Участник долевого строительства _____

Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации, и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

4.1.8. В случае нарушения предусмотренного настоящим Договором срока передачи Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены настоящего Договора за каждый день просрочки. Для гражданина выплаты неустоек в соответствии с настоящим пунктом производятся в двойном размере.

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

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

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

5. Права и обязанности Участника долевого строительства

5.1. Участник долевого строительства обязуется:

5.1.1. Уплатить цену договора в порядке и сроки, установленные в разделе 3 Договора.

5.1.2. Принять от Застройщика Объект долевого строительства по акту приема-передачи не позднее 10 дней с момента получения соответствующего уведомления от Застройщика.

5.2. Участник долевого строительства до подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства вправе по своему выбору потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям и требованиям Договора, и отказаться от подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства до исполнения Застройщиком обязанностей:

по безвозмездному устранению недостатков в разумный срок;

и/или соразмерному уменьшения цены настоящего Договора;

и/или возмещению своих расходов на устранение недостатков.

5.3. 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. Гарантийный срок

6.1. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, устанавливается на 5 лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

6.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, устанавливается на 3 года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

6.3. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в

Застройщик _____ Участник долевого строительства _____

связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

7. Уступка прав требований по Договору

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

7.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

7.3. Участник долевого строительства, в случае уступки права требования по настоящему договору другому лицу, обязан письменно уведомить Застройщика и согласовать с ним договор уступки.

8. Обеспечение исполнения обязательств по Договору

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

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

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

9. Государственная регистрация права собственности на Объекты долевого строительства

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

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

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

9.4. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Жилом доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

10. Расторжение Договора

Застройщик _____ Участник долевого строительства _____

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

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный Договором срок передачи Объекта долевого строительства на два месяца;
- существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства;
- в случаях установленных федеральным законом.

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

- прекращения или приостановления строительства Жилого дома, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный настоящим Договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства;
- существенного изменения проектной документации, в том числе существенного изменения размера Жилого дома, в том числе существенного изменения размера Объекта долевого строительства;
- изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав Жилого дома;
- в иных установленных федеральным законом.

10.3. Застройщик в случае расторжения Договора по основаниям, предусмотренным п.10.1, в течение двадцати рабочих дней со дня расторжения Договора или в случае расторжения Договора по основаниям, предусмотренным частью 10.2, в течение десяти рабочих дней со дня расторжения Договора обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет цены настоящего Договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства. Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником долевого строительства денежных средств или части денежных средств в счет цены настоящего Договора до дня их возврата Застройщиком Участнику долевого строительства.

10.4 Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случае нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей, предусмотренных разделом 3 Договора, то есть нарушение срока внесения платежей более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, при условии направления Участнику долевого строительства не менее чем за 30 (тридцать) дней до дня отказа Застройщика от исполнения Договора письменного уведомления о необходимости погашения задолженности.

11. Срок действия Договора

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

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

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

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

12. Прочие условия

12.1. Отношения, связанные с использованием, содержанием и обслуживанием Объекта
Застройщик _____ Участник долевого строительства _____

12.7. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются следующее Приложение:
- Приложение № 1 – «План этажа»;

Приложение № 1 к Договору № _____ участия в долевом строительстве
от « ____ » _____ 2018 г.

План этажа -комнатной квартиры № _____
«Многоэтажный жилой дом с инженерным обеспечением по переулку Светлогорский в
Советском районе города Красноярска»

Наружные стены — из полнотелого керамического кирпича марки КР-р-по 250х120х65/1НФ/100/2.0/50/ГОСТ 530-2012, толщиной 250 мм, на растворе М50. Перекрытия — монолитные железобетонные, толщиной 200 мм, из бетона класса В25 (М350). Класс энергоэффективности — В+ (Высокий).

Интенсивность сейсмических воздействий для г. Красноярска для средних грунтовых условий и степени сейсмической опасности — А(10%) принята равной 6 баллов согласно СП 14.13330.2014. Категория грунтов данной площадки по сейсмическим свойствам — II.

Застройщик:
ООО «Восход БТ»

Генеральный директор
_____ Палян А.С.

Участник долевого строительства:

Гражданин РФ

Застройщик _____ Участник долевого строительства _____