

## ДОГОВОР

о долевом участии в строительстве многоквартирного жилого дома с инженерным обеспечением в г. Красноярске, Свердловский район, ул. Прибойная, 37а (строительный адрес)

г. Красноярск

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью Строительная компания «Зодчий»**, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице генерального директора Шабунина Владимира Дмитриевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «Участник долевого строительства» (далее – «Участник»), с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему договору «Застройщик» обязуется в предусмотренный договором срок своими силами или с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный жилой дом с инженерным обеспечением в г. Красноярске, Свердловского района, на земельном участке с кадастровым номером 24:50:07 00 142:9 по адресу: г. Красноярск, Свердловский район, ул. Прибойная, 37а, (далее – «Жилой дом»). Земельный участок, предоставленный для строительства «Жилого дома» находится у «Застройщика» на праве собственности на основании Договора купли-продажи земельного участка от 19.01.2017 г., зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Красноярскому краю 01.02.2017г. за номером 24:50:0700142:9-24/018/2017-6. «Жилой дом» имеет следующие характеристики: вид – многоквартирный дом, назначение – жилое; этажность – 26 (в том числе верхний технический); общая площадь – 16 458,75 кв.м.; материал наружных стен и каркаса объекта – со сборным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов; материал перекрытий – монолитные железобетонные; класс энергоэффективности – «В» (высокий), класс сейсмостойкости – 6 баллов. Разрешение на строительство № 24-308-320-2015 от 16.09.2015 года. Проектная декларация опубликована 21.01.2016г. на <http://www.zodchiysk.ru/item/21>, также со 2 апреля 2018 года изменения к проектной декларации размещены на сайтах: [nash.dom.prf](http://nash.dom.prf); [dol.minstroyrf.ru](http://dol.minstroyrf.ru).

1.2. «Застройщик» привлекает «Участника» к финансированию строительства «Жилого дома» и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию «Жилого дома» передает «Участнику» «Объект долевого строительства» (далее – «Квартира»). Квартира схематически определена в плане согласно Приложения № 1 к Договору и имеет следующие характеристики:

Этаж	Строительный №	Количество комнат	Общая площадь без учета лоджии (балкона), м2	Площадь лоджии (балкона) м2	Общая приведенная площадь, м2

Назначение объекта долевого строительства – жилое помещение (Квартира).

Конструктивные части:

- кухня площадью – \_\_\_\_ кв.м.
- гостиная площадью – \_\_\_\_ кв.м.
- санузел площадью – \_\_\_\_ кв.м.,
- прихожая площадью – \_\_\_\_ кв.м.

1.3. «Участник» обязуется оплатить обусловленную договором цену и принять «Квартиру» по акту приема-передачи при наличии разрешения на ввод «Жилого дома» в эксплуатацию.

1.4. Ориентировочный срок окончания строительства «Жилого дома» - 31 декабря 2020г. Срок передачи «Квартиры» «Участнику» - не позднее 31 января 2021г. «Застройщик» вправе передать «Квартиру» «Участнику» по акту приема-передачи досрочно, после получения разрешения на ввод «Жилого дома» в эксплуатацию.

### 2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

2.1. Цена Договора, на момент заключения составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей. Цена договора определена как произведение цены квадратного метра общей приведенной площади Квартиры и соответствующей общей приведенной площади Квартиры. Цена одного квадратного метра общей приведенной площади «Квартиры» составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей. Общая приведенная площадь Квартиры состоит из суммы общей площади Квартиры и площади лоджии, балкона с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти. Данная цена является фиксированной при условии выполнения «Участником» п.2.4. настоящего Договора.

По соглашению сторон цена Договора после его заключения, подлежит изменению по основаниям и на условиях ее изменения, указанных в п. 2.4 настоящего договора.

2.2. «Застройщик» передает «Участнику» Квартиру с отделкой по проекту.

Затраты, связанные с перепланировкой «Квартиры» оплачиваются «Участником» дополнительно. Проектно-сметную документацию на перепланировку «Квартиры» «Участник» заказывает самостоятельно. Не производится установка электропечи, встроенных шкафов и светильников.



2.3. «Участник» производит финансирование своей доли в строительстве «Жилого дома» в сумме, указанной в п.2.1 настоящего Договора, в полном объеме после государственной регистрации настоящего договора путём внесения денежных средств на расчётный счёт «Застройщика», указанный в договоре, в срок не позднее «\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_ года.

Стоимость оплаченных квадратных метров площади квартиры фиксируется и в дальнейшем пересчёту не подлежит.

2.4. Окончательная цена Договора, стоимость общей приведенной площади Квартиры определяется после обмеров, производимых органами (учреждениями) технической инвентаризации и устанавливается Сторонами в дополнительном соглашении к настоящему договору.

Взаиморасчёты не производятся в случае, если уменьшение общей площади «Квартиры» будет вызвано исключением площади лоджий (балконов) из общей площади «Квартиры» органом технической инвентаризации для оформления документов на право собственности.

### 3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. «Участник» обязан в соответствии с условиями настоящего Договора производить финансирование строительства в размере своей доли, указанной в п. 1.2. настоящего договора.

3.2. «Застройщик» имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора по основаниям и в порядке, предусмотренном законом об участии в долевом строительстве.

3.3. «Участник» имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора по основаниям и в порядке, предусмотренном законом об участии в долевом строительстве.

3.4. «Застройщик» не менее чем за месяц до наступления установленного Договором срока передачи «Квартиры» обязан направить «Участнику» сообщение о завершении строительства «Жилого дома» и о готовности «Квартиры» к передаче.

В течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения сообщения от «Застройщика» о завершении строительства «Жилого дома» и готовности «Квартиры» к передаче, «Участник» обязан приступить к её принятию.

3.5. При уклонении «Участника» от принятия «Квартиры» в предусмотренные п. 3.4. настоящего договора сроки или при необоснованном отказе «Участника» от принятия «Квартиры», «Застройщик» по истечении двух месяцев со дня срока, указанного в п. 3.4. настоящего договора, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче «Квартиры». При этом риск случайной гибели «Квартиры» признаются перешедшим к «Участнику» со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче «Квартиры».

3.6. «Участник» имеет право произвести изменения в планировке «Квартиры» по согласованию с «Застройщиком». Оплата согласований и осуществления изменений оговаривается сторонами дополнительно. Менее, чем за 6 (шесть) месяцев до предполагаемой даты ввода «Жилого дома» в эксплуатацию, перепланировка «Квартиры» не допускается. После ввода «Жилого дома» в эксплуатацию переоборудование и перепланировка «Квартир» (в том числе остекление лоджий и балконов) возможны только с разрешения соответствующих государственных (муниципальных) органов.

3.7. «Участник» имеет право переуступить право (требование) по настоящему договору только после осуществления полного финансирования либо с одновременным переводом долга, существующего на момент уступки, на Нового Участника в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации. Уступка Участником прав требований по Договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами передаточного акта Квартиры или иного документа о передаче Квартиры. «Участник», в случае уступки права требования по настоящему договору другому лицу, обязан письменно уведомить Застройщика о состоявшейся уступке и передать ему зарегистрированное соглашение об уступке в течение 14 (четырнадцати) дней с момента государственной регистрации такого соглашения.

3.8. Стороны согласовали, что качество Объекта долевого строительства должно соответствовать условиям настоящего договора, проектной документации, обязательным строительным нормам и правилам, стандартам качества ООО СК «Зодчий».

3.9. «Участнику» разъяснено, ему понятно и он согласен, что качество объекта долевого строительства будет соответствовать требованиям стандартов и сводов правил, включенных в перечень национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений", утвержденных Постановлением Правительства РФ от 26.12.2014 N 1521.

3.10. «Участнику» разъяснено, ему понятно и он согласен, что качество объекта долевого строительства в отношении видов работ, не регламентированных в национальных стандартах и сводах правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений", утвержденных Постановлением Правительства РФ от 26.12.2014 N 1521 будет соответствовать требованиям проектной документации, а также стандартам качества ООО СК «Зодчий», в том числе, но не исключительно стандартам организации «Изоляционные и отделочные покрытия. СТО 03121957-001-2016. Издание первое», стандарт организации «Швы монтажные узлов примыканий оконных блоков к стеновым проемам. СТО 03121957-02-2016. Издание первое», стандарт организации «Двери деревянные внутренние для жилых и общественных зданий. Типы и конструкции. СТО 03121957-03-2016».



3.11. «Участнику» разъяснено, ему понятно и он согласен, что при приемке объекта долевого строительства «Участник», «Застройщик» не руководствуются требованиями документов в области стандартизации, которые применяются на добровольной основе, в том числе требованиям СНиП 3.04.01-87 «Изоляционные и отделочные покрытия», СП 71.13330.2011 "СНиП 3.04.01-87 "Изоляционные и отделочные покрытия". Застройщик при строительстве объекта долевого строительства не руководствуется требованиями СНиП 3.04.01-87 «Изоляционные и отделочные покрытия», СП 71.13330.2011 "СНиП 3.04.01-87 "Изоляционные и отделочные покрытия" и иных документов в области стандартизации, применяемых на добровольной основе.

3.12. Перед подписанием настоящего договора, «Участник» ознакомился с содержанием проектной документацией, стандартами качества ООО СК «Зодчий», в том числе, но не исключительно со стандартами организации «Изоляционные и отделочные покрытия. СТО 03121957-001-2016. Издание первое», стандарт организации «Швы монтажные узлов примыканий оконных блоков к стеновым проемам. СТО 03121957-02-2016. Издание первое», стандарт организации «Двери деревянные внутренние для жилых и общественных зданий. Типы и конструкции. СТО 03121957-03-2016» и подтверждает свое согласие на заключение настоящего договора с учетом требований к качеству объекта долевого строительства, указанных в проектной документации и стандартах качества ООО СК «Зодчий», в том числе, но не исключительно стандартам организации «Изоляционные и отделочные покрытия. СТО 03121957-001-2016. Издание первое», стандарт организации «Швы монтажные узлов примыканий оконных блоков к стеновым проемам. СТО 03121957-02-2016. Издание первое», стандарт организации «Двери деревянные внутренние для жилых и общественных зданий. Типы и конструкции. СТО 03121957-03-2016».

3.13. В случае, если «Квартира» построена Застройщиком с отступлениями от условий договора, проектной документации, обязательных требований, которые делают «Квартиру» непригодной для предусмотренного договором использования, «Участник» вправе потребовать от Застройщика:

- 1) безвозмездного устранения недостатков;
- 2) соразмерного уменьшения цены договора;
- 3) возмещения своих расходов на устранение недостатков.

Стороны согласовали, срок безвозмездного устранения недостатков не более 60 календарных дней с момента получения Застройщиком заявления от «Участника», если иной срок не согласован Сторонами.

Стороны согласовали, основанием для уменьшения цены договора является акт осмотра недостатков, составленный Застройщиком и Участником, смета, соглашение Сторон.

Стороны согласовали, основанием для возмещения расходов «Участника» на устранение недостатков является акт осмотра недостатков, смета, соглашение Сторон.

В случае выявления «Участником» в течение гарантийного срока нарушения требований к качеству объекта долевого строительства в виде недостатков (дефекта) не являющихся основанием для признания такого жилого помещения непригодным для проживания, Участник предъявляет Застройщику требование об устранении недостатков, с указанием выявленных недостатков (дефектов).

3.14. При подписании Акта о передаче Квартиры или иного документа о передаче «Квартиры», Застройщик передает Участнику инструкцию по эксплуатации Квартиры, 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. Инструкция по эксплуатации Квартиры является неотъемлемой частью Акта о передаче Квартиры или иного документа о передаче «Квартиры».

3.15. «Участник» ознакомлен с заключенными договорами между ПАО Сбербанк и Застройщиком в отношении «Квартиры», указанной в п. 1.2. настоящего договора, а именно договором № 8646.02-17/021 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 24.01.2017, договором залога имущественных прав № 8646.02-17/021-13 от 24.01.2017г. Участнику разъяснено, ему понятно и он согласен с тем, что земельный участок, расположенный по адресу: Красноярский край, г. Красноярск, ул. Прибойная, 37А, общей площадью 6 389 (Шесть тысяч триста восемьдесят девять) кв. м., кадастровый номер земельного участка: 24:50:0700142:9 находится в залоге в пользу ПАО Сбербанк на основании договора ипотеки № 8646.02-17/021-1И от 07.02.2017г.

#### **4. СПОСОБЫ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ИСПОЛНЕНИЯ ЗАСТРОЙЩИКОМ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ**

4.1. Исполнение обязательств «Застройщика» по передаче жилого помещения (если объектом долевого строительства по договору является жилое помещение) «Участнику долевого строительства» наряду с залогом обеспечивается обязанностью «Застройщика» уплатить отчисления (взносы) в компенсационный фонд до государственной регистрации настоящего Договора. В случае увеличения цены Договора Застройщик обязан уплатить отчисления (взносы) в компенсационный фонд пропорционально такому увеличению.

4.4. С момента государственной регистрации договора участия в долевом строительстве у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге земельный участок, на котором ведется строительство жилого дома (земельный участок с кадастровым номером 24:50:0700142:9, расположенный по адресу: г. Красноярск, Свердловский район, ул. Прибойная, 37а) и строящийся на данном участке жилой дом.

#### **5. ИНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА**

5.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ. «Участник» оплачивает расходы по государственной регистрации настоящего Договора, расходы, связанные с получением технической документации на «Квартиру», расходы по регистрации права собственности на «Квартиру».



- 5.2. Гарантийный срок на «Квартиру» исчисляется со дня передачи «Квартиры» «Участнику» и действует в течение 5 (пяти) лет, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав «Квартиры», гарантийный срок на которое составляет 3 (три) года и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче «Квартиры». К инженерному и технологическому оборудованию Квартиры относится комплекс устройств и оборудования в том числе раковина, умывальник, унитаз, раковина, формирующих и обеспечивающих функционирование систем горячего и холодного водоснабжения, канализации, отопления, вентиляции, электроснабжения, связи, мусороудаления, вертикального транспорта и пожаротушения в соответствии с проектной документацией Жилого дома.
- 5.3. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) «Квартиры», обнаруженные в течение гарантийного срока, указанного в п. 5.2. настоящего Договора, если они произошли вследствие нормального износа такой Квартиры или входящих в ее состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Квартиры или входящих в ее состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Квартиры возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику Инструкцией по эксплуатации Квартиры, правил и условий эффективного и безопасного использования Квартиры, входящих в ее состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.
- 5.4. Стороны несут ответственность за неисполнение либо ненадлежащее выполнение своих обязательств в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 5.5. Стороны освобождаются от ответственности, если неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств было вызвано действием обстоятельств непреодолимой силы и (или) их последствий.
- 5.6. В случае если строительство «Жилого дома» не может быть завершено в срок, указанный в п.1.4. настоящего договора, «Застройщик» имеет право изменить срок передачи «Квартиры» в порядке, установленном ГК РФ. При этом «Застройщик» обязан не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения предполагаемого срока ввода «Жилого дома» в эксплуатацию, направить «Участнику» предложение о внесении соответствующих изменений в Договор.
- 5.7. В случае изменения каких-либо реквизитов (паспортных данных, место жительства, номеров телефонов и т.д.) «Участник» обязан уведомить «Застройщика» в письменной форме в 7 (семи) дневный срок с момента соответствующих изменений, в противном случае «Застройщик» не несет ответственности за неполучение «Участником» информации.
- 5.8. Дополнительные соглашения оформляются в письменной форме и подписываются уполномоченными на то представителями сторон. Приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.
- 5.9. Споры при исполнении Договора разрешаются в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.
- 5.10. Подписанием настоящего договора Участник долевого строительства дает согласие на раздел, объединение, перераспределение земельного участка с кадастровым номером 24:50:0700142:9 или выдел из земельного участка с кадастровым номером 24:50:0700142:9 другого земельного участка, а также на изменение площади, разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 24:50:0700142:9.
- 5.11. «Участник» обязан обеспечить свою явку или явку своего уполномоченного представителя в согласованные с «Застройщиком» дату и время, но не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора, в Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и предоставить все необходимые документы для государственной регистрации настоящего Договора.
- 5.12. В случае неявки «Участника» 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 договор участия долевого строительства на «Квартиру», указанную в пункте 1.2 настоящего Договора, с другими лицами.
- 5.13. Настоящий Договор составлен и подписан в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр - для Застройщика, один экземпляр – для Участника, и один экземпляр – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
- 5.14. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и прекращает свое действие после исполнения Сторонами своих обязательств.

## 6. Адреса сторон

### «Застройщик»

#### ООО СК «Зодчий»

662501, Красноярский край, г. Сосновоборск, ул.9-й Пятилетки, д.1, корпус 8.

фактический адрес: 660020, г. Красноярск, ул. Шахтеров, 10, телефон/факс: (391) 256-03-53;

ИНН 2458013710 КПП 245801001, р/сч № 40702810731000018212 в Красноярском отделении № 8646 ПАО СБЕРБАНК, к/с 30101810800000000627, БИК 040407627

Генеральный  
директор

---

В.Д. Шабунин

### «Участник»

Застройщик: ООО СК «Зодчий»  
Генеральный директор

\_\_\_\_\_ В.Д. Шабунин

Участник долевого строительства

\_\_\_\_\_