

ДОГОВОР № ____-МК

об участии в долевом строительстве

г. Красноярск

«_____» _____ 2020 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Готика-Медео», именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, лице генерального директора Управляющей организации ООО СЗ ФСК «Готика» Тихонова Геннадия Александровича, действующего на основании Устава и Договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа управляющей организации от 10.12.2019 г., с одной стороны, и гр. _____ (_____ г.р.), в дальнейшем - **«Участник долевого строительства»** или **«Участник»**, 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 **«Жилой комплекс со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой по ул. Партизана Железняка – ул. Дудинская в Советском районе г. Красноярска»** (вид: два здания, объединенных общим двухэтажным стилобатом, с подземной автостоянкой; назначение: жилое; этажность - 26; общая площадь: 41 506,2 кв.м.; материал несущего каркаса здания и поэтажных перекрытий: монолитный железобетон; материал наружных стен: кирпич с утеплителем и наружным штукатурно-клеевым армированным слоем, а также с участками вентилируемого фасада; класс энергоэффективности: «В+» (высокий), сейсмостойкость: 6 баллов), кадастровые номера земельных участков: 24:50:0400141:542, 24:50:0400141:541, 24:50:0400141:55, 24:50:0400141:289, – далее **«Многоквартирный 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 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 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., коридор – _____ кв.м., гардеробная – _____ кв.м., санузел – _____ кв.м.), и *приведенной с коэффициентом 0,3 (0,5) площадью* балкона (лоджии) – _____ кв.м., расположенной на _____-ом этаже в _____-ом здании 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 29.06.2018 г. № 24-308-233-2018, выданного Администрацией города Красноярска, с изменениями от 24.03.2020 г.

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 в Единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС) на сайте <https://наш.дом.рф/> в информационно-телекоммуникационной сети Интернет.

1.5. Условие привлечения денежных средств участников долевого строительства: размещение денежных средств участников на счетах эскроу.

1.6. Предполагаемый срок ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию – IV квартал 2022 года.

1.7. Срок передачи объекта долевого строительства Участнику долевого строительства – не позднее 01 марта 2023 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.

2. Цена договора. Порядок расчетов

2.1. Цена Договора включает в себя возмещение всех затрат Застройщика по строительству (созданию) Объекта долевого строительства, а денежные средства на оплату услуг (вознаграждение) Застройщика и составляет _____ (_____) рублей, НДС не облагается.

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 внесения денежных средств на счет эскроу, который Участник обязуется открыть в уполномоченном банке – далее «Банк» либо «Эскроу-агент». Реквизиты уполномоченного банка:

Наименование _____

Место нахождения и адрес _____

Электронная почта _____

Телефон _____

Внесение денежных средств производится **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. Сумма _____ (_____) **рублей**, вносится Участником долевого строительства на счет эскроу за счет собственных средств (либо с привлечением ипотечных средств банков) не позднее «___» _____ 20___ года, при условии государственной регистрации настоящего договора к указанной дате. В назначении платежа указывается «оплата по Договору о долевом участии № _____ -МК от _____ г., НДС не облагается».

2.3.2. Обязанность Участника долевого строительства по уплате обусловленной договором цены считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

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

3.1.2. Получить разрешение на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

3.1.3. 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;

3.1.4. Передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства с остекленной лоджией (балконом), с полустеновой отделкой, в объеме, предусмотренном проектной документацией: внутренние поверхности стен оштукатурены и прошпательваны (за исключением торцевой поверхности дверных проемов), отделка потолков - натяжные ПВХ-потолки (за исключением санузлов, в санузлах – затирка по бетонной плите), полы в жилых комнатах, коридорах, кухнях — выравнивающая стяжка по звукоизоляционному покрытию; полы в санузлах — выравнивающая стяжка по гидроизоляции; стены в санузлах оштукатурены, полы на лоджиях (балконах) – песчано-цементная стяжка. Объект долевого строительства укомплектован металлической входной дверью, оборудованием систем отопления и электроснабжения, в кухне устанавливается мойка, в санузле: раковина, ванна, унитаз. Межкомнатными дверями и электроплитой объект не комплектуется.

3.1.5. 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.

3.1.6. 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 жк-медео.рф зделе «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. 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.

3.3. 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, выставяемых Застройщику, могут быть выше установленных тарифов для граждан. В случае, если указанные расходы понес Застройщик, эти расходы возмещаются Участником долевого строительства в полном объеме.

3.3.9. После оформления акта-приема-передачи Объекта долевого строительства Участник обязан сохранять архитектурную целостность фасадов здания, в связи с чем, размещение внешних блоков кондиционеров, спутниковых антенн и т.п. на фасаде не допускается. Способ размещения подобного оборудования Участник согласовывает с управляющей организацией.

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. Стороны определили, что Разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта, выданное уполномоченным государственным либо муниципальным органом, является подтверждением соответствия Объекта долевого строительства проектной документации, требованиям технических и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям, а также Договора.

4.2. 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.

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.

Стороны определили стоимость договора с учетом возможности незначительного отклонения качества Объекта долевого строительства от требований п.3.1.7 настоящего договора.

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.

4.5. В случае, если недостатки объекта делают его непригодным для проживания, Участник долевого строительства имеет право по своему выбору требовать: безвозмездного устранения недостатков в

разумный срок, либо соразмерного уменьшения цены договора, либо возмещения своих расходов на устранение недостатков.

4.6. В случае, если недостатки объекта не делают его непригодным для проживания Участник долевого строительства имеет право требовать безвозмездного устранения недостатков в разумный срок. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в разумный срок, согласованный с Участником долевого строительства. В случае отказа застройщика удовлетворить указанные требования во внесудебном порядке полностью или частично либо в случае неудовлетворения полностью или частично указанных требований в указанный срок участник долевого строительства имеет право предъявить иск в суд.

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 или извещений, установленных законодательством, 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.

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 СЗ «Готика-Медео», ИНН/КПП/ 2465328817/246501001,
р/с 40702810206010011525 в Филиале "Новосибирский" АО "Банк ДОМ.РФ"
БИК 045004777, ОГРН 1192468040951
Кор. Счет 30101810500000000777
Юридический адрес: 660135, Красноярский край, Красноярск г, Взлетная ул, дом 2а
Почтовый и фактический адрес: 660135, г. Красноярск, ул. Взлетная 2а,
Тел/факс: 8 (391)255-55-14, 255-55-34, отдел реализации: 272-272-9.

«Участник долевого строительства»:

Паспорт: _____ № _____, выдан: _____ г. _____,
код подразделения: _____
Место рождения: _____
Дата рождения: « _____ » _____ г.
Регистрация: _____
Адрес для почтовой корреспонденции: _____
e-mail: _____
Телефон: _____

9. Подписи сторон:

«Застройщик»:

ООО СЗ «Готика-Медео» в лице
генерального директора Управляющей
организации ООО СЗ ФСК «Готика»

_____ Г.А. Тихонов

«Участник долевого строительства»:

