

ДОГОВОР №
участия в долевом строительстве

г. Красноярск

« » _____ 201_г.

Общество с ограниченной ответственностью специализированный застройщик Жилищно-строительная фирма «Красноярскстрой», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора Никитюка Виктора Михайловича, действующего на основании Устава, и

ФИО, г.р., вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. **Договор** – настоящий Договор участия в долевом строительстве, заключенный Сторонами на основании Гражданского кодекса Российской Федерации и Закона.

1.2. **Закон** – Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 № 214-ФЗ.

1.3. **Общая площадь** - площадь, используемая Сторонами в качестве пространственной характеристики Помещения по Договору и определяемая как сумма площадей всех его конструктивных частей независимо от их назначения и расположения за исключением площадей балконов, лоджий, веранд и террас. При исчислении площадей конструктивных частей Помещения Стороны исходят из их показателей, определенных до строительных конструкций, предназначенных для изоляции внутренних объемов в зданиях и сооружениях от внешней среды или между собой.

1.4. **Общая приведенная площадь** – общая площадь, в которую включены площади балконов, лоджий, веранд и террас с понижающими коэффициентами: для балконов и террас – коэффициент 0,3; для лоджий – коэффициент 0,5; для веранд – коэффициент 1,0.

1.5. **Общая приведенная проектная площадь** – Общая приведенная площадь, определяемая на основании проектной документации Объекта капитального строительства на стадии его возведения.

1.6. **Общая приведенная фактическая площадь** – Общая приведенная площадь, определяемая на основании обмеров, произведенных организацией технической инвентаризации или кадастровым инженером до передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства при составлении технического паспорта либо технического плана Объекта капитального строительства или Помещения.

1.7. **Объект долевого строительства** – входящее в состав объекта капитального строительства Помещение, характеристики которого определены в п. 2.2 Договора и подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта капитального строительства.

1.8. **Объект капитального строительства** – Жилой район «Калининский» в Железнодорожном районе г. Красноярска. Жилой дом № 1. 4-й этап с инженерным обеспечением по адресу: Красноярский край, г. Красноярск, Железнодорожный район, ул. Калинина - ул. Камская возводимый Застройщиком на основании Разрешения на строительство № 24-308-89-2019 от 10.04.2019 г. на земельном участке с кадастровым номером 24:50:0200010:1606, принадлежащие Застройщику на праве собственности, что подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости от 06 апреля 2018 г. (дата регистрации права собственности 04.04.2018г. номер 24:50:0200010:1606-24/095/2018-1); Объект имеет следующие характеристики: вид и назначение – ДВУХСЕКЦИОННЫЙ МОНОЛИТНО-КИРПИЧНЫЙ МНОГОКВАРТИРНЫЙ ЖИЛОЙ ДОМ; этажность – 15; общая площадь жилого здания – 15201,5 м²; материал наружных стен – МНОГОСЛОЙНАЯ КИРПИЧНАЯ КЛАДКА С УТЕПЛИТЕЛЕМ, материал поэтажных перекрытий – МОНОЛИТНЫЕ ЖЕЛЕЗОБЕТОННЫЕ ПЛИТЫ ТОЛЩИНОЙ 200ММ; класс энергоэффективности – «А+» (ОЧЕНЬ ВЫСОКИЙ); класс сейсмостойкости – 6. Планируемый срок ввода объекта в эксплуатацию – 3 квартал 2019 г. Проектная декларация объекта размещена на Официальном сайте, а также в единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС) на сайте <https://наш.дом.рф/>.

1.9. **Официальный сайт** – сайт Застройщика, размещенный в интернете по адресу: <http://жсф-кк.рф>.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить Объект капитального строительства и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства в собственность Объект долевого строительства, определенный настоящим договором, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

2.2. Объект долевого строительства схематически определен в плане согласно Приложению № 1 к Договору и имеет следующие характеристики:

Назначение:	жилое помещение (квартира)
Строительный номер:	
Количество комнат:	
Этаж:	
Оси:	
Общая приведенная проектная площадь:	_ м ² , в том числе общая площадь, исчисляемая по правилам ст. 15 Жилищного кодекса Российской Федерации без учета балконов, лоджий, веранд и террас, – _ м ²
Конструктивные части:	Кухня - _ м ² , жилая комната - _ м ² , санузел площадью _ м ² , прихожая площадью _ м ² , балкон площадью _ м ² (_ м ² с учетом коэффициента).
Отделка и оборудование:	Без чистовой отделки. Жилые комнаты, кухни, внутриквартирные коридоры: полы – грубая цементно-песчаная стяжка без устройства финишных покрытий (без линолеума, паркета, ламината, иного финишного покрытия); межквартирные стены и межкомнатные перегородки – простая штукатурка, простая шпатлевка без оклейки обоями и без покраски; потолок – простая шпатлевка без покраски. Санузел (ванная комната, туалет): стены – простая штукатурка без шпатлевки, без окраски, без облицовки керамической плиткой; полы – грубая цементно-песчаная стяжка без облицовки керамической плиткой; потолок – простая шпатлевка без покраски; сантехническое оборудование – установка унитаза и умывальника без установки ванны, без установки раковины в кухне. Лоджии и балконы: потолок – простая шпатлевка без покраски; полы – монолитная плита, без устройства стяжки, без шлифовки. Устройство внутриквартирной разводки сетей связи (телефонизации, радиофикации, сети интернет, домофонной сети) не производится; электрическая проводка скрытая; трубы отопления окрашенные; приборы отопления – конвекторы; входная дверь в квартиру металлическая простая, утепленная, обшитая; внутриквартирные двери не устанавливаются, кроме двери в санузел. Предусмотрена установка

Застройщик: _____

Участник долевого строительства: _____

окон, остекление балконов и лоджий. Застройщик не производит поставку и установку электрооборудования (телевизор, электропечь и т.д.), встроенной мебели, антресолей. Чистовую отделку участника долевого строительства выполняет самостоятельно своими материалами за свой счет.

2.3. Указанная выше Общая приведенная проектная площадь может отличаться от Общей приведенной фактической площади в большую или меньшую сторону в связи с предусмотренными нормативными документами в строительстве допустимыми погрешностями и отклонениями. Данное несоответствие площадей с учетом положений п. 2.4 Договора не свидетельствует о нарушении Застройщиком условий обязательства, при этом цена Объекта долевого строительства корректируется в большую или меньшую сторону согласно п. 4.4 Договора.

2.4. Общая площадь Помещения, определяемая проектной документацией Объекта капитального строительства, может отличаться от фактической общей площади Помещения в большую или меньшую сторону не более чем на пять процентов. При расхождении указанных площадей более чем на пять процентов, Участник долевого строительства может требовать расторжения Договора в судебном порядке. Если Участник долевого строительства не требует расторжения Договора по обозначенному в настоящем пункте основанию, цена Объекта долевого строительства подлежит корректировке в большую или меньшую сторону в установленном п. 4.4 Договора порядке (исходя из значений Общей приведенной проектной площади, Общей приведенной фактической площади и с учетом значения отклонения, при котором цена Объекта долевого строительства не подлежит изменению).

2.5. Указанный выше строительный номер Объекта долевого строительства и строительный адрес Объекта капитального строительства могут не соответствовать почтовому адресу, присвоенному на момент передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

2.6. Общее имущество в составе Объекта капитального строительства и размер передаваемой Участнику долевого строительства доли в праве собственности на общее имущество определяются на основании ст. 290 Гражданского кодекса Российской Федерации и ст. 36, 37 Жилищного кодекса Российской Федерации.

3. КАЧЕСТВО ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

3.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации, Стандарту Застройщика СТО 45.4-001-2016 (далее по тексту-Стандарт Застройщика), а также иным обязательным требованиям. При включении Сторонами в Договор не противоречащих действующему законодательству условий о качестве Объекта долевого строительства, они рассматриваются как специальные относительно содержания проектной документации, то есть имеют приоритет. Стороны установили, что требования «СНиП 3.04.01-87. Изоляционные и отделочные покрытия», «СП 71.13330.2017. Свод правил. Изоляционные и отделочные покрытия. Актуализированная редакция СНиП 3.04.01-87» не подлежат применению в отношениях сторон в той части, в которой требования к качеству Объекта долевого строительства урегулированы Договором и Стандартом Застройщика.

3.2. При строительстве Объекта капитального строительства Застройщик обязан выполнять требования международных стандартов, национальных стандартов (ГОСТ), сводов правил (СНиП, СП) и иных документов в области стандартизации в части, в которой такие документы обязательны для применения в соответствии с Федеральным законом «О техническом регулировании» от 27.12.2002 № 184-ФЗ и действующими техническими регламентами. Соблюдение требований международных стандартов, ГОСТ, СНиП, СП (в том числе СНиП 3.04.01-87 и СП 71.13330.2017) и иных документов в области стандартизации в той части, в которой они применяются на добровольной основе, Застройщиком не гарантируется. Соблюдение требований ГОСТ, СНиП, СП и иных документов в области стандартизации в той части, в которой они устанавливают требования к качеству отделки Объекта долевого строительства, Застройщиком не гарантируется.

Соблюдение требований «СНиП 3.04.01-87. Изоляционные и отделочные покрытия», «СП 71.13330.2017. Свод правил. Изоляционные и отделочные покрытия. Актуализированная редакция СНиП 3.04.01-87» в части отделки Объекта долевого строительства может быть достигнуто путем выполнения в данном Объекте долевого строительства чистовой отделки. Чистовую отделку самостоятельно своими материалами за свой счет выполняет Участник долевого строительства после передачи ему Объекта долевого строительства.

В связи с самостоятельным выполнением Участником долевого строительства чистовой отделки, Стороны пришли к соглашению, что несоответствие выполненных Застройщиком отделочных работ, указанных в п. 2.2. Договора, требованиям ГОСТов, СНиП, СП (в том числе СНиП 3.04.01-87 и СП 71.13330.2017), не является недостатками (дефектами) Объекта долевого строительства, не приводят к ухудшению его качества и не препятствуют использованию объекта долевого строительства по целевому назначению (проживанию).

3.3. Предусмотренное проектной документацией Объекта капитального строительства и условиями Договора остекление неотопливаемых частей Объекта долевого строительства (балконов, лоджий, веранд или террас) производится Застройщиком светопрозрачной фасадной конструкцией, выполняющей ветрозащитную функцию и не являющейся полностью герметичной. Отдельные конструктивные элементы Объекта долевого строительства, в том числе оконные и дверные блоки, нуждаются в периодическом обслуживании, которое выполняется силами Участника долевого строительства в соответствии с **инструкцией по эксплуатации**. Застройщик не несет ответственности за дефекты, возникшие вследствие нарушения Участником долевого строительства изложенных в инструкции по эксплуатации требований к техническому обслуживанию конструктивных элементов Объекта долевого строительства.

3.4. Оконные и балконные блоки и их составляющие части подлежат замене только в случае наличия в них значительных и критических дефектов, ведущих к потере эксплуатационных характеристик изделий и неустранимых без замены изделия или его части. К таким дефектам относятся: поломка профиля (замена профиля без замены стеклопакета); треснувший стеклопакет (замена стеклопакета без замены профиля); превышение предельных отклонений размеров более чем в 2 раза от установленных в пунктах 12.27 и 12.28 Стандарта Застройщика и разукомплектованность изделий. К малозначительным дефектам, не требующим замены изделий, относятся следующие устранимые дефекты изделий, а также дефекты монтажа: незначительные повреждения поверхности, не мешающие использованию изделия по назначению; неотрегулированные и расшатанные оконные приборы и петли; дефекты водосливных отверстий; превышение предельных отклонений размеров менее чем в 2 раза от установленных в пунктах 12.27 и 12.28 Стандарта Застройщика; дефекты монтажа; нарушение пунктов 12.5-12.25, 12.32 Стандарта Застройщика. Приемочный контроль качества изделий, а также их монтажа проводят в соответствии с методами, установленными в пункте 7 ГОСТ 30674-99.

3.5. Стены и межкомнатные перегородки оштукатуренные и/или ошпательные должны удовлетворять следующим требованиям: отклонение от прямолинейности (неровности поверхности) на длине 2000 мм не должно превышать 8мм (+/-); отклонение от вертикальной плоскости на всю площадь конструкции (стены) не должно превышать 12 мм; ширина раскрытия усадочных и технологических трещин - не более 0,2 мм; диаметр раковин/выступов - не более 10 мм, допустимая глубина/высота - не более 2 мм.

Потолки, оштукатуренные и/или ошпательные, должны удовлетворять следующим требованиям: отклонение от прямолинейности (неровности поверхности) на длине 2000 мм не должно превышать 8мм (+/-); отклонение от горизонтальной плоскости на всю площадь элемента конструкции (потолка) не должно превышать 12 мм; диаметр раковин/выступов - не более 4 мм, допустимая глубина/высота - не более 2 мм.

Полы с выполненной грубой цементно-песчаной стяжкой должны удовлетворять следующим требованиям: отклонение от прямолинейности (неровности поверхности) на длине 2000 мм не должно превышать 10мм (+/-); отклонение от горизонтальной плоскости на всю

Застройщик: _____

Участник долевого строительства: _____

площадь элемента конструкции (пола) не должно превышать 0,2% соответствующего размера помещения; трещины, выбоины и открытые швы в стяжках шириной раскрытия более 2 мм и глубиной более 7 мм не допускаются.

3.6. Поскольку Закон и Договор в полной мере устанавливают требования к качеству Объекта долевого строительства, то к связанным с определением качественных характеристик Объекта долевого строительства отношениям Сторон не подлежат применению обычаи и иные обычно предъявляемые требования в смысле ст. 309 Гражданского кодекса Российской Федерации.

3.3. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением входящего в его состав технологического и инженерного оборудования, составляет пять лет и исчисляется с момента ввода Объекта капитального строительства в эксплуатацию. Гарантийный срок на входящее в состав Объекта долевого строительства технологическое и инженерное оборудование составляет три года и исчисляется со дня подписания первого акта приема-передачи помещения в Объекте капитального строительства. Гарантийный срок на изделия, комплектующие, оборудование, не относящиеся к инженерному и технологическому оборудованию (окна, входные и межкомнатные двери, замки, линолеум, паркет, ламинат, домофоны) устанавливается изготовителем (поставщиком) либо указывается в инструкции по эксплуатации. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если соответствующий недостаток выявлен в течение гарантийного срока. Связанные с явными недостатками Объекта долевого строительства требования могут быть предъявлены Застройщику Участником долевого строительства только при принятии Объекта долевого строительства в соответствии с п. 5.3 Договора (п. 3 ст. 29 Закона Российской Федерации «О защите прав потребителей» от 07.02.1992 № 2300-1).

Гарантийные обязательства Застройщика прекращаются, если в период действия гарантийного срока Участник долевого строительства изменил планировку Объекта долевого строительства с нарушением обязательных требований, в том числе осуществил снос, перенос внутренних стен, перегородок, организовал проемы в стенах, изменил проектное положение сантехнических разводов и стояков, схемы электропроводки и т.п.

Застройщик не несет ответственность по гарантийным обязательствам в случае неисполнения эксплуатирующей организацией установленных требований о проведении текущего ремонта, регламентных работ и подготовки к сезонной эксплуатации многоквартирного дома и др. требований, установленных Инструкцией по эксплуатации многоквартирного дома.

3.4. К инженерному и технологическому оборудованию Объекта долевого строительства относится комплекс устройств и оборудования, формирующих и обеспечивающих функционирование систем горячего и холодного водоснабжения, канализации, отопления, вентиляции, электроснабжения, мусороудаления, вертикального транспорта и пожаротушения в соответствии с проектной документацией Объекта капитального строительства.

3.5. При предъявлении Участником долевого строительства Застройщику требований, предусмотренных ч. 2 ст. 7 Закона, Застройщик производит устранение выявленных недостатков в согласованный с Участником долевого строительства срок. В целях определения объемов работ, необходимых для устранения дефектов, сроков их выполнения Участник долевого строительства обязан предоставить Застройщику доступ в Объект долевого строительства. После осмотра Объекта долевого строительства Застройщик согласовывает с Участником долевого строительства срок выполнения соответствующих работ. Участник долевого строительства вправе отказаться от предложенного Застройщиком в результате проведения осмотра срока устранения выявленных дефектов, только если такой срок не является разумным, то есть объективно не соответствует объему необходимых для устранения выявленных недостатков работ и времени на подготовку их выполнения. Участник долевого строительства, принявший Объект долевого строительства, обязан создать необходимые условия для проведения Застройщиком работ по устранению дефектов, в том числе своевременно предоставить доступ в Объект долевого строительства, освободить Объект долевого строительства от мебели и иных вещей, препятствующих выполнению работ. В случае отказа Застройщика удовлетворить заявленные требования во внесудебном порядке полностью или частично либо в случае неудовлетворения полностью или частично указанных требований в согласованный срок Участник долевого строительства имеет право предъявить иск в суд.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА

4.1. Цена Объекта долевого строительства составляет 00.00 рублей () рублей и определяется как произведение общей приведенной проектной площади Объекта долевого строительства и стоимости одного квадратного метра равной 00.00 рублей () рублей. Цена Объекта долевого строительства в том числе включает в себя стоимость затрат Застройщика на строительство самого Объекта долевого строительства, общего имущества, инженерных сетей, нежилых зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания и эксплуатации Объекта капитального строительства, а также стоимость услуг Застройщика. Разница между суммой денежных средств, уплаченной Участником долевого строительства, и суммой фактических затрат на строительство, определенной после ввода Объекта капитального строительства в эксплуатацию, остается в собственности Застройщика и считается стоимостью услуг Застройщика.

4.2. Цена Объекта долевого строительства оплачивается Участником долевого строительства наличными деньгами в кассу или путем перевода денежных средств на расчетный счет Застройщика в следующем порядке:

- 00.00 рублей () рублей, в течение 3 рабочих дней, с момента государственной регистрации настоящего договора.

4.3. Стороны признают, что в соответствии со ст. 328 Гражданского кодекса Российской Федерации обязательство Застройщика передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства и обязательство Участника долевого строительства оплатить Застройщику цену Объекта долевого строительства, в том числе с учетом положений п. 4.4 Договора, являются встречными. Поскольку Объект долевого строительства является неделимой вещью, Стороны пришли к соглашению, что в случае ненадлежащего исполнения Участником долевого строительства обязательства по оплате Объекта долевого строительства Застройщик вправе на основании п. 2 ст. 328 Гражданского кодекса Российской Федерации приостановить передачу Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства в целом.

4.4. Цена Объекта долевого строительства изменяется Сторонами после заключения Договора на основании дополнительного соглашения, если Общая приведенная проектная площадь не соответствует Общей приведенной фактической площади более чем на один квадратный метр. Отклонение в пределах указанного значения Стороны признают нормальным, не влекущим изменение цены Объекта долевого строительства. Корректировка цены Объекта долевого строительства производится в большую или меньшую сторону исходя из произведения разности перечисленных площадей на стоимость одного квадратного метра, определяемую путем деления цены Объекта долевого строительства на значение Общей приведенной проектной площади. При корректировке цены Объекта долевого строительства учитывается общее значение отклонения без вычета из него одного квадратного метра, указанного в первом предложении настоящего пункта.

5. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

5.1. Передача Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства производится в срок до 31.01.2020 г. на основании акта приема-передачи. Застройщик вправе исполнить обязательство по передаче Объекта долевого строительства досрочно.

5.2. Застройщик извещает Участника долевого строительства о завершении строительства, готовности Объекта долевого строительства к передаче и о начале процедуры заселения в квартиру. Дополнительно информация о вводе Объекта капитального строительства в эксплуатацию и порядке заселения размещается на сайте Застройщика в сети «Интернет» по адресу: www.жсф-кц.рф.

5.3. Участник долевого строительства обязан приступить к принятию Объекта долевого строительства в течение семи рабочих дней со дня, когда ему стало известно о вводе Объекта капитального строительства в эксплуатацию и готовности Объекта долевого строительства к

Застройщик: _____

Участник долевого строительства: _____

передаче из уведомления (извещения), указанного в п. 5.2. Договора, либо из другого источника (информации с Официального сайта, телефонного извещения, электронной почты (сообщения) и т.п.), если иной срок не установлен Законом. Осмотр Объекта долевого строительства производится в месте нахождения Объекта капитального строительства. Участник долевого строительства обязан надлежащим образом осмотреть Объект долевого строительства на предмет наличия явных недостатков, то есть таких дефектов, выявление которых производится посредством простого внешнего осмотра и не требует использования специального оборудования. При наличии у Участника долевого строительства обоснованных замечаний к качеству Объекта долевого строительства такие замечания указываются в журнале учета замечаний. Застройщик производит устранение данных замечаний в течении 10 рабочих дней, или иной срок, установленный Застройщиком и согласованный с участником долевого строительства.

5.4. Подписание акта приема-передачи производится в офисе Застройщика по адресу: Красноярский край, г. Красноярск, ул. Взлетная, 26 «Г» (место исполнения Договора). Участник долевого строительства вправе принять Объект долевого строительства до устранения Застройщиком указанных в журнале учета замечаний, что не отменяет обязанность Застройщика произвести устранение обоснованных замечаний к качеству Объекта долевого строительства, при этом Участник долевого строительства обязан обеспечить Застройщику доступ в Объект долевого строительства и не создавать условий, препятствующих выполнению работ. Обязанность по внесению платы за Объект долевого строительства и коммунальные услуги возникает у Участника долевого строительства с даты подписания акта приема-передачи.

5.5. При уклонении или необоснованном отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в установленный Договором срок, Застройщик по истечении двух месяцев с даты, указанной в п. 5.1. договора, вправе передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства путем составления акта приема-передачи в одностороннем порядке. Риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня оформления Застройщиком указанного в настоящем пункте акта приема-передачи. Условия настоящего пункта применяются к отношениям сторон, если иное прямо не установлено Законом.

5.6. Оформление технического плана Объекта долевого строительства, постановка Объекта долевого строительства на кадастровый учет и государственная регистрация права собственности на Объект долевого строительства производятся Участником долевого строительства самостоятельно за счет собственных средств, если иное не предусмотрено действующим законодательством.

6. ПЕРЕДАЧА ПРАВ ПО ДОГОВОРУ

6.1. Участник долевого строительства до уплаты Застройщику цены Объекта долевого строительства в полном объеме может передать права по настоящему Договору третьему лицу только при условии одновременного перевода долга в порядке, предусмотренном Гражданским кодексом Российской Федерации. Участник долевого строительства после уплаты Застройщику цены Объекта долевого строительства в полном объеме может передать права по настоящему Договору третьему лицу в порядке, предусмотренном Гражданским кодексом Российской Федерации, с учетом установленных настоящим Договором требований. С момента перехода прав третьему лицу последнее приобретает статус Участника долевого строительства, то есть становится Стороной настоящего Договора.

Уступка участником долевого строительства прав требований по настоящему договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства, но не позднее 31.01.2020г.

6.2. Участник долевого строительства обязан в письменной форме уведомить Застройщика о состоявшейся уступке прав по настоящему Договору. Уведомление об уступке прав осуществляется в течение трех дней с момента регистрации договора уступки прав. В случае, если Застройщик не был уведомлен о состоявшемся переходе прав Участника долевого строительства к новому лицу, новый Участник долевого строительства несет риск вызванных этим неблагоприятных для него последствий. В этом случае обязательства Застройщика по передаче Объекта долевого строительства, исполненные первоначальному Участнику долевого строительства, считаются надлежаще исполненными.

6.3. На основании ст. 388 Гражданского кодекса Российской Федерации Стороны пришли к соглашению о том, что уступка прав по настоящему Договору, в том числе права на получение от Застройщика Объекта долевого строительства, ограничена необходимостью получения **письменного согласия Застройщика**. Письменное согласие Застройщика может быть выражено путем проставления печати и подписи уполномоченного лица на всех экземплярах договора уступки прав либо путем предоставления Участнику долевого строительства отдельного документа, выражающего согласие Застройщика на передачу прав.

6.4. Застройщик помимо обычных для гражданского оборота условий сделки рекомендует Участнику долевого строительства включать в договор уступки прав по настоящему Договору 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.

6.5. 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 приведенная фактическая площадь может не соответствовать Общей приведенной 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. 8.5 Договора.

7. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

7.1. С момента государственной регистрации Договора, в силу закона, залогом земельного участка на котором возводится Объект капитального строительства, обеспечиваются обязательства Застройщика по возврату денежных средств, внесенных Участником долевого строительства, в случаях, предусмотренных Законом или Договором; по уплате Участнику долевого строительства денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков или в качестве неустойки вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче Объекта долевого строительства, и иных причитающихся Участнику долевого строительства в соответствии с Договором или федеральными законами денежных средств. Предусмотренный настоящим пунктом залог прекращается по установленным Законом основаниям. Участник долевого строительства как залогодержатель выражает свое согласие на любое преобразование указанного в настоящем пункте земельного участка, в том числе на объединение, раздел, перераспределение и выдел; при преобразовании земельного участка заключение дополнительного соглашения к Договору не требуется.

7.2. В случае государственной регистрации права собственности Застройщика на Объект капитального строительства как на объект незавершенного строительства, Объект капитального строительства в силу закона считается находящимся в залоге у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации права собственности Застройщика. Предусмотренный настоящим пунктом залог обеспечивает обязательства Застройщика, указанные в п. 7.1 Договора и прекращается по установленным Законом основаниям.

7.3. С момента получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта капитального строительства в эксплуатацию и до даты передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, Объект долевого строительства в силу закона считается находящимся в залоге у Участника долевого строительства. При этом иные Объекты долевого строительства, входящие в состав Объекта капитального строительства и не являющиеся объектами долевого строительства, не считаются находящимися в залоге. Предусмотренный настоящим

пунктом залог обеспечивает обязательства Застройщика, указанные в п. 7.1 Договора и прекращается по установленным Законом основаниям.

7.4. Исполнение обязательств Застройщика по Договору обеспечивается обязательными отчислениями (взносами) в компенсационный фонд, формируемый Публично-правовой компанией "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства".

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Все возникающие из Договора споры и разногласия будут разрешаться Сторонами путем переговоров и в претензионном порядке. Срок рассмотрения претензии составляет 10 рабочих дней с момента ее получения. Если Стороны не могут достигнуть соглашения по возникшему спору в результате предъявления и рассмотрения претензии, то заинтересованная Сторона вправе обратиться в компетентный суд в соответствии с действующим законодательством.

8.2. Стороны обязуются любую корреспонденцию (уведомления, извещения, сообщения, письма, заявления, претензии и др.) направлять нарочно либо посредством почты заказным письмом с уведомлением о вручении. Корреспонденция считается доставленной Участнику долевого строительства и в том случае, если она поступила в соответствующее почтовое отделение, но по зависящим от Участника долевого строительства обстоятельствам не была вручена ему или Участник долевого строительства не ознакомился с ней.

8.3. Договор содержит весь объем соглашений между Сторонами, отменяет и делает недействительными все другие обещания и предложения, которые были сделаны Сторонами до его заключения в устной или письменной форме. Изменение условий Договора производится на основании дополнительных соглашений, подлежащих государственной регистрации в установленном действующим законодательстве порядке.

8.4. При изменении адреса или номера телефона, адреса электронной почты, Участник долевого строительства обязан письменно известить об этом Застройщика в течение трех дней. В случае отсутствия предусмотренного настоящим пунктом извещения любая связанная с исполнением Договора корреспонденция направляется Участнику долевого строительства по последнему известному Застройщику адресу. В данном случае Участник долевого строительства не вправе ссылаться на факт неполучения корреспонденции 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.

8.5. В целях исполнения Договора, для получения Застройщиком государственных и муниципальных услуг 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 в период действия Договора и в течение трех лет с момента прекращения всех возникших на его основании обязательств, 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.

8.6. Договор составлен в трех экземплярах: один экземпляр хранится у Застройщика, один – у Участника долевого строительства, один – в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

9. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

9.1. Застройщик: **ООО ЖСФ «Красноярскстрой»** ИНН 2466042715, КПП 246601001, ОГРН 1022402649730, юридический адрес: 660049, г. Красноярск, ул. К. Маркса, 78, кабинет Б/4-08, фактический адрес: 660135, г. Красноярск, ул. Взлетная, 26 «Г», тел.254-23-70, 254-23-72(1), р/счет 40702810801460001962 в филиале № 5440 ВТБ (ПАО) г. Новосибирск кор/счет 30101810450040000719 БИК 045004719 ИНН 7710353606 КПП 540743001.

Участник долевого строительства: ФИО, г.р., паспорт _выдан _г._, к/п_, зарегистрирован(а) по адресу: г._, ул. _, д._, кв._, тел._, адрес эл почты_.

Не подписывайте договор до полного прочтения его условий.

Подписывая Договор, вы подтверждаете, что были ознакомлены с проектной документацией (в части отделки жилых (нежилых) помещений, заполнения оконных и дверных проемов), декларацией Объекта капитального строительства, Стандартом Застройщика СТО 45.4-001-2016, получили от Застройщика полную и достаточную информацию об Объекте долевого строительства, в том числе о его характеристиках и установленных Договором требованиях к качеству Объекта долевого строительства, сроке передачи, цене и порядке оплаты, случаях изменения цены Объекта долевого строительства по Договору, порядке исчисления Общей приведенной площади, установленном на Объект долевого строительства гарантийном сроке. Участник долевого строительства подтверждает свое согласие на заключение настоящего договора с учетом вышеуказанных требований и условий.

Застройщик: _____ / Никитюк В.М.

Участник долевого
строительства: _____/

Застройщик: _____

Участник долевого строительства: _____

ПЛАН ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Настоящий план приведен в целях обозначения пространственного расположения Объекта долевого строительства в Объекте капитального строительства и внутренней планировки Объекта долевого строительства. Все указанные на плане предметы и принадлежности, в том числе мебель, бытовая техника, двери, сантехнические приборы, сети инженерно-технического обеспечения и т.д., нанесены условно: их наличие в плане не определяет характеристики Объекта долевого строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения и сантехнических приборов может отличаться от указанного.

Застройщик: _____ / Никитюк В. М.

Участник долевого строительства: _____

Застройщик: _____

Участник долевого строительства: _____