



**Проект договора  
участия в долевом строительстве**

г.Красноярск

**Общество с ограниченной ответственностью «Альфа»** именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора **Бутенко Виктора Георгиевича**, действующего на основании Устава и \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор, далее именуемый «Договор» о нижеследующем:

**1. Предмет Договора**

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок построить жилой дом № \_\_\_\_ расположенный по адресу: г. Красноярск, \_\_\_\_\_ (строительный адрес), далее по тексту «Жилой дом», на земельных участках с кадастровым номером \_\_\_\_\_ и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства в собственность \_\_\_\_ комнатную квартиру № \_\_\_\_\_, проектной общей площадью \_\_\_\_ м<sup>2</sup>, с учетом площади балконов, лоджий \_\_\_\_ м<sup>2</sup>, расположенную на \_\_\_\_ этаже Жилого дома, (далее по тексту - Объект долевого строительства), а Участники долевого строительства обязуются уплатить обусловленную договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию.

1.2. Объект долевого строительства «Жилой дом» имеет следующие характеристики: вид и назначение – многоквартирный жилой дом; количество этажей – \_\_\_\_ этажей из них \_\_\_\_ этажей – жилых, \_\_\_\_ – технический подвал, \_\_\_\_ – технический этаж; дом состоит из секций – \_\_\_\_ -х; общая площадь многоквартирного дома- \_\_\_\_ м<sup>2</sup>; материал наружных стен – сборно-монолитные, монолитные с применением стеновых панелей толщиной \_\_\_\_ мм; наружная отделка – фасадная система с вентилируемым воздушным зазором с утеплителем толщиной \_\_\_\_ мм; материал поэтажных перекрытий - монолитные железобетонные толщиной \_\_\_\_ мм; класс энергоэффективности – «В» (высокий); класс сейсмостойкости – 6 баллов.

**2. Правовое обеспечение Договора**

2.1. Земельный участок, предназначенный для строительства Жилого дома, принадлежит Застройщику на праве договоров аренды земли: № \_\_\_\_ от \_\_\_\_ года. Права на земельный участок зарегистрированы в установленном законом порядке.

2.2. Разрешение на строительство Жилого дома выдано Администрацией города Красноярск \_\_\_\_\_ года № \_\_\_\_\_.

2.3. Проектная декларация на Жилой дом (включая внесенные изменения) представлена в орган осуществляющий регистрацию прав на недвижимое имущество, представлена в орган, уполномоченный на осуществление надзора в области долевого строительства. На момент подписания Договора Участник долевого строительства ознакомлен с проектной документацией на Жилой дом (включая внесенные изменения), стандартами производства отделочных работ ООО «Альфа», а также дополнительно уведомлен о том, что указанные документы размещены в открытом доступе на сайте [www.alfakrsk.ru](http://www.alfakrsk.ru).

**3. Цена Договора и порядок ее оплаты**

3.1. Цена Договора составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей.

3.2. Оплата цены договора производится Участником долевого строительства путем внесения платежа (-ей) в кассу, либо на расчетный счет Застройщика после государственной регистрации настоящего Договора в срок не позднее \_\_\_\_ г.

3.3. По соглашению сторон цена договора фиксируется и остается неизменной в случае изменения площади Объекта долевого строительства, как в большую, так и в меньшую сторону в результате обмеров, произведенных органами технической инвентаризации.

3.4. В цену договора объекта долевого строительства не входит и не выполняется Застройщиком: облицовка керамической плиткой стен и полов сан.узлов, ванной и вокруг кухонного оборудования, установка электроплиты, установка раковины на кухне, встроенных шкафов, остекление балконов и лоджий, отделка пола и потолка балконов и лоджий, устройство стяжки пола балкона и лоджий, установка межкомнатных дверей, установка санитарно-технического оборудования (ванна, унитаз, умывальник, душ, смеситель, пожарный шланг), укладка линолеума, устройство стяжки пола, установка плинтуса, выравнивание стен, затирка стен, штукатурка стен, шпатлевка стен, окраска стен, оклейка стен обоями, затирка потолка, штукатурка потолка, шпатлевка потолка, покраска потолка, выравнивание потолка, установка осветительных приборов, установка звонка.

**4. Права и обязанности Застройщика**

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Вести 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. Не менее чем за четырнадцать рабочих дней до срока начала и принятия 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.

4.1.4. После получения разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию \_\_\_\_\_ г. передать Участнику долевого строительства по акту приема-передачи Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации, градостроительных регламентов и стандартов ООО «Альфа». Застройщик имеет право передать Помещение досрочно.

4.1.5. Безвозмездно устранить выявленные в течение гарантийного срока скрытые недостатки, которые невозможно было определить при приемке Объекта долевого строительства.

4.1.6. 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 п. 3.1, 3.2 Договора.

5.1.2. Приступить к приемке Объекта долевого строительства не позднее 14 дней с момента получения соответствующего уведомления от Застройщика, и при отсутствии отступлений Объекта долевого строительства от требований, указанных в п. 7.1 Договора, принять от Застройщика Объект по акту приема-передачи.

5.1.3. Добросовестно отнестись к обязанности по приемке объекта долевого строительства, проверив его качество самостоятельно, так и с привлечением, за свой счет, независимого специалиста (эксперта).

5.1.4. С момента передачи Помещения, возложить на себя риск случайной гибели Помещения, а также нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством.

5.3. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока внесения платежа Участник долевого строительства оплачивает 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. Порядок передачи объекта долевого строительства**

6.1. Передача объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участнику долевого строительства осуществляется посредством подписания сторонами акта приема-передачи.

6.2. Участник долевого строительства до подписания акта приема-передачи совместно с Застройщиком составляют акт осмотра, в котором указывается соответствие объекта долевого строительства требованиям, указанным в п. 7.1. настоящего Договора. В случае несоответствия объекта долевого строительства требованиям, указанным в п. 7.1. Договора, Участник долевого строительства с Застройщиком указывает имеющиеся недостатки в акте осмотра и срок их устранения.

6.3. Подписание акта приема-передачи сторонами Договора означает, что Объект долевого строительства соответствует всем требованиям, указанным в Договоре, а его качество соответствует п. 7.1. настоящего Договора.

**7. Гарантии качества объекта долевого участия**

7.1. Качество Объекта долевого строительства, который будет передан Застройщиком Участнику по настоящему Договору, должно соответствовать условиям Договора, проектной документации, требованиям обязательных тех. регламентов, градостроительных регламентов и стандартов ООО «Альфа».



- 7.2. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Объекта долевого строительства, соответствия его проекту, техническим нормам и правилам является акт приемочной комиссии о приемке в эксплуатацию законченного строительства многоквартирного дома, утвержденный в установленном порядке.
- 7.3. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, устанавливается на пять лет.
- 7.4. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, устанавливается на три года.
- 7.5. Указанные гарантийные сроки, исчисляются со дня подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства.
- 7.6. Участник долевого строительства вправе, в пределах гарантийного срока, предъявить Застройщику требования (претензию) по выявленным скрытым недостаткам Объекта долевого строительства, которые невозможно было определить при приемке Объекта долевого строительства в порядке определенном п.п 5.1.3, 6,2 договора участия в долевом строительстве. Мотивированная претензия направляется Застройщику в порядке, предусмотренном разделом 11 (Порядок рассмотрения претензий и разрешения споров), договора участия в долевом строительстве.
- 7.7. Гарантийные обязательства Застройщика не распространяются на недостатки, которые можно было определить в момент приема передачи объекта долевого строительства, а также недостатки, о которых Застройщик уведомил участника долевого строительства, при приемки-передачи объекта долевого участия.

#### **8. Уступка прав требований по Договору**

- 8.1. Уступка Участника 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.
- 8.2. Уступка Участника долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства.
- 8.3. Участник долевого строительства, в случае уступки права требования по настоящему договору другому лицу, обязан письменно уведомить Застройщика о состоявшейся уступке и передать ему экземпляр зарегистрированного соглашения об уступке в течение 7 дней с момента государственной регистрации указанного соглашения.

#### **9. Расторжение Договора**

- 9.1. Договор может быть расторгнут досрочно по соглашению Сторон или в одностороннем порядке в соответствие с действующим законодательством.

#### **10. Срок действия Договора**

- 10.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации.
- 10.2. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента передачи Объекта долевого строительства.
- 10.3. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств по договору и приема Объекта долевого строительства.
- 10.4. Действие Договора прекращается после выполнения Сторонами своих обязательств в полном объеме либо по обоюдному согласию Сторон, либо в иных, предусмотренных законодательством случаях.

#### **11. Порядок рассмотрения претензий и разрешения споров**

- 11.1. Споры, по настоящему Договору, стороны рассматривают в порядке досудебного разбирательства, путем направления другой стороне письменной мотивированной претензии.
- 11.2. Претензии к Застройщику, по качеству объекта долевого строительства, возникшие у Участника долевого строительства после подписания акта приема-передачи, рассматриваются Застройщиком в течение 10 дней со дня ее получения. Застройщик может привлекать других специалистов и организации для решения вопросов указанных претензий.
- Участник долевого строительства обязан предоставить объект долевого строительства и допустить Застройщика для проверки и исследования недостатков, указанных в претензии, в рабочие дни недели и согласованное сторонами время.
- В случае отказа участника долевого строительства в предоставлении Застройщику объекта долевого строительства, для проверки и исследования недостатков, обозначенных в претензии, Застройщик совместно с управляющей компанией составляют соответствующий акт, который является основанием для отказа в удовлетворении претензии.
- 11.3. По результатам рассмотрения, Застройщик, в случае признания претензии обоснованной, принимает решение об безвозмездном устранении выявленных гарантийных недостатков и письменно сообщает участнику долевого строительства о принятом решении. В данном случае, участник долевого строительства, обязан предоставить Застройщику объект долевого строительства для проведения работ по устранению выявленных недостатков, в рабочие дни недели и согласованное время.
- Действия участника долевого строительства, который препятствует Застройщику, путем отказа в предоставлении объекта долевого строительства, для производства работ по устранению недостатков, расцениваются сторонами, как злоупотребления правом.
- Участник долевого строительства, отказав Застройщику добровольно, безвозмездно устранить выявленные недостатки, не предоставив объект долевого строительства для проведения ремонтных работ, не предъявляет к Застройщику другие требования, предусмотренные Федеральным законом РФ №214 ФЗ «О долевом участии в строительстве».

#### **12. Способы обеспечения исполнения Застройщиком обязательств по договору**

- 12.1. Залог аренды на земельный участок в порядке, предусмотренном статьями 13-15 ФЗ № 214.
- 12.2. Страхование гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче Объекта Участнику долевого строительства на основании договора страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве, заключенного Застройщиком со страховой компанией.

#### **13. Прочие условия**

- 13.1. Отношения, связанные с использованием, содержанием и обслуживанием Объекта долевого строительства после его передачи Участнику долевого строительства, настоящим Договором не регулируются. С момента передачи Участник долевого строительства самостоятельно несет все расходы по обслуживанию Объекта долевого строительства и общего имущества в Жилом доме.
- 13.2. Все споры и разногласия, не решенные в досудебном порядке, подлежат рассмотрению в суде.
- 13.3. Стороны обязуются при направлении необходимой почтовой корреспонденции использовать адреса, указанные в п.14 настоящего Договора, а также заблаговременно письменно уведомлять друг друга об изменении почтовых адресов.
- 13.4. Любые изменения или дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительными соглашениями (приложениями), которые являются его неотъемлемой частью.
- 13.5. Все изменения и дополнения к настоящему Договору являются действительными, если они совершены в письменной форме и подписаны Сторонами или их уполномоченными представителями, и зарегистрированы в установленном законодательством РФ порядке.
- 13.6. Участники долевого строительства, подписывая настоящий Договор, дают согласие на обработку и хранение персональных данных согласно Федеральному закону от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных».
- 13.7. Настоящий Договор составлен в 3 экземплярах, имеющих равную юридическую силу: по одному экземпляру для каждой из Сторон и один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

#### **14. Адреса места нахождения (жительства) сторон, платежные реквизиты и подписи Сторон:**

«Застройщик»

«Участник»

ООО «Альфа» т.2-774-660, 2-774-663,  
660048, г. Красноярск, ул. Калинина, 8 пом. 244  
р/с 40702810300000000170 филиал ПАО Банк ВТБ в г. Красноярск  
К/с 30101810200000000777  
БИК 040407777, ИНН 2460001399, КПП 246001001

Директор ООО «Альфа»

В.Г. Бутенко