Договор № ___
участия в долевом строительстве

г. Красноярск "___" _____ 202__ г.

Общество с ограниченной ответственностью Группа компаний «Развитие», именуемое в дальнейшем "Застройщик", в лице генерального директора Франкеля Игоря Владиславевича, действующего на основании Устава, с одной стороны,

и **гражданин(ка) РФ _____,** именуемая в дальнейшем «Участник долевого строительства», действующая от собственного имени**,** с другой стороны, совместно именуемые "Стороны", а раздельно "Сторона", заключили настоящий договор, далее именуемый "Договор" о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок построить (создать) многоэтажный жилой дом с инженерным обеспечением по адресу: г. Красноярск, Ленинский район, ул. Турбинная (далее - Жилой дом), на земельном участке с кадастровым номером 24:50:0500301:11, и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства в долевую собственность (каждому по ½ доли) объект долевого строительства (жилое помещение) со следующими характеристиками:

Строительный номер	**Количество комнат**	**Этаж**	**Общая проектная площадь без учета площади балконов (лоджий), кв.м.**	**Общая проектная площадь с учетом приведенной площади балконов (лоджий), кв.м.**	**Цена за 1 кв.м., руб.**	**Стоимость, руб.**

Основные характеристики многоквартирного дома: Жилой 26-этажный дом общей площадью 16494,1 м^2. Материал наружных стен: кирпич, утеплитель, навесная вентилируемая фасадная система. Материал поэтажных перекрытий: бетон В25, арматурная сталь диаметр 12 мм. класс А500. Класс энергоэффективности: В+. Класс сейсмостойкости: 6 баллов.

Площадь балконов определена с учетом установленного понижающего коэффициента - 0,3, площадь лоджии - 0,5.

Расположение жилого помещения (квартиры) в строящемся жилом доме указано на прилагаемой к настоящему договору планировке. Адрес жилого помещения (квартиры) и его технические характеристики будут уточнены после окончания строительства жилого дома.

1.2. Под объектом долевого строительства, указанным в п.1.1 настоящего договора, стороны понимают жилое помещение (квартиру) и общее имущество в жилом доме, подлежащие передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома и входящие в состав указанного жилого дома. Доля участника долевого строительства в общем имуществе жилого дома пропорциональна размеру общей площади жилого помещения в соответствии со ст.ст. 36, 37 Жилищного кодекса Российской Федерации.

1.3. Подписанием настоящего договора Участник долевого строительства (как залогодержатель земельного участка) дает свое согласие на последующий раздел, перераспределение на земельном участке с кадастровым номером 24:50:0500301:11, либо выделение, отделение от указанного земельного участка нового земельного участка без заключения сторонами отдельных дополнительных соглашений к настоящему договору.

1.4. Участник долевого строительства предупрежден о необходимости принять Объект долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства.

1.5. Передача объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по акту приема-передачи.

1.6. Застройщик передает Участнику долевого строительства жилое помещение (квартиру) в следующем состоянии (со следующими выполненными работами): покрытие пола – линолеум, стены – оклейка обоями, натяжной потолок, пол в санузле – керамическая плитка, разводка системы отопления с установкой приборов отопления по проекту, разводка сети холодной и горячей воды с приборами учета расхода воды по проекту, сантехническое оборудование по проекту, разводка сети электроснабжения и электрического освещения по проекту, окна ПВХ с откосами, остекление балконов по проекту, входные металлические двери по проекту. Застройщик согласно проектно-сметной документации не производит комплектацию жилого помещения (квартиры) электроплитой и иными видами оборудования, не указанными в настоящем пункте.

2. Правовое обеспечение Договора

2.1. Земельный участок, предназначенный для строительства Жилого дома, принадлежит Застройщику на праве собственности, что подтверждается выпиской из ЕГРН выданной Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Красноярскому краю от 22.08.2017 года. Право на земельный участок зарегистрировано в установленном законом порядке.

2.2. Разрешение на строительство Жилого дома выдано Администрацией г. Красноярска 29.06.2018г. за № 24-308-192-2018.

2.3. Проектная декларация на Жилой дом (включая внесенные изменения) опубликована (размещена в сети Интернет на сайте https://наш.дом.рф). На момент подписания Договора Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией на Жилой дом (включая внесенные изменения).

3. Цена Договора и порядок ее уплаты

3.1. На момент подписания цена Договора, с учетом стоимости одного квадратного метра _____, составляет _____ **рублей 00 копеек.**

Цена договора включает в себя: сумму затрат на возмещение затрат на строительство (создание) объекта, иные затраты, связанные со строительством (созданием) объекта недвижимости, предусмотренные законом, в размере - 97% (девяносто семь) процентов от цены договора и денежные средства на оплату услуг Застройщика, в размере 3% (три) процента от цены договора.

По окончании строительства разница между фактическими затратами, произведенными Застройщиком в целях строительства жилого дома (иными затратами, предусмотренными законом) и ценой договора уплаченной Участником долевого строительства составляет вознаграждение или убыток Застройщика.

3.2. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу счет, открываемый в ПАО Сбербанк (эскроу-агенте) по договору счета эскроу, заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их перечисления Застройщику (бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2014г. №214-ФЗ и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, депонентом и Эскроу-агентом, на следующих условиях:

3.2.1. **Эскроу-агент**: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 8(3452)592-447.

Депонент: _____

Бенефициар: ООО Группа компаний «Развитие»

3.2.2. **Депонируемая сумма**: _____ (_____) рублей.

3.2.3. **Срок перечисления Депонентом Суммы депонирования:** в соответствии с п.3.2.8. настоящего договора.

3.2.4. **Срок условного депонирования денежных средств:** до 25.10.2022г.

3.2.5. **Основания перечисления застройщику (бенефициару) депонированной суммы:**

- разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта;
- Акт приема-передачи Объекта недвижимости в соответствии с Договором участия в долевом строительстве или односторонний Акт о передаче Объекта недвижимости с предоставлением Письма Заемщика, адресованного Банку, свидетельствующее о том, что на дату представления документов-оснований:
- отсутствует требование участника долевого строительства (Депонента) к застройщику о составлении акта о несоответствии объекта долевого строительства требованиям Закона и
- отсутствует информация об одностороннем отказе Участника долевого строительства (Депонента) от исполнения договора участия в долевом строительстве
- при возникновении оснований перечисления Заемщику (Бенефициару) депонированной суммы и наличии задолженности по Договору, средства направляются Кредитором в погашение задолженности по Договору до полного выполнения обязательств по Договору. После полного погашения задолженности по Договору средства со счетов эскроу перечисляются на счет Заемщика № р/сч 40702810131000018511, открытый у Кредитора.

3.2.6. Депонированная сумма перечисляется не позднее десяти рабочих дней после представления застройщиком документов, предусмотренных п. 3.2.5. Договора, на счет: № р/сч 40702810131000018511 Застройщик ИНН 2465296107 КПП 246201001, указанный в реквизитах Застройщика.

Реквизиты для погашения задолженности бенефициаром по целевому кредиту, предоставленному Банком в рамках договора № 8646.02-19/034 от 27.05.2019г.

3.2.7. **Основания прекращения условного депонирования денежных средств:**

- истечение срока условного депонирования;
- перечисление депонируемой суммы в полном объеме в соответствии с Договором счета эскроу;
- прекращение договора участия в долевом строительстве по основаниям, предусмотренным Законом;
- возникновение иных оснований, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

3.2.8. Оплата Цены договора производится Участником долевого строительства с использованием специального эскроу счета после государственной регистрации настоящего Договора в следующем порядке и сроки:

Платеж в размере _____ (_____) рублей вносится

Участником долевого строительства в течение 3 (трех) календарных дней после государственной регистрации настоящего Договора

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

3.3. По окончании строительства Застройщиком обеспечивается первичная техническая инвентаризация Объекта долевого строительства и постановка его на учет в уполномоченном органе как объекта капитального строительства. По результатам первичной технической инвентаризации определяется окончательная площадь объекта, его почтовый адрес и иные технические характеристики.

По соглашению Сторон окончательная цена Договора может быть изменена в случае изменения площади Объекта долевого строительства как в большую, так и в меньшую сторону в результате обмеров, произведенных органами технической инвентаризации, при условии, если изменение площади Объекта долевого строительства не связано с нарушением требований к его качеству (позволяет использовать Объект долевого строительства по целевому назначению).

При этом, если по результатам обмера органа технической инвентаризации, фактическая суммарная площадь объекта долевого строительства будет больше указанной в п. 1.1 настоящего договора более чем на 1 кв. м., то Участник долевого строительства должен внести дополнительные денежные средства в размере разницы площадей умноженной на цену 1 кв. м., действующую на момент заключения договора, указанную в п. 3.1 настоящего договора в течение 10 дней с даты получения уведомления Застройщика.

Если по результатам обмера органа технической инвентаризации, фактическая суммарная площадь объекта долевого строительства будет меньше указанной в п. 1.1 настоящего договора более чем на 1 кв. м., то Застройщик должен вернуть Участнику долевого строительства излишне уплаченные денежные средства в размере разницы площадей умноженной на цену 1 кв. м., действующую на момент заключения договора, указанную в п. 3.1 настоящего договора в течение 10 дней с даты получения заявления Участника долевого строительства.

При этом Участник долевого строительства уведомлен, что в соответствии с п. 5 ст. 15 Жилищного кодекса РФ, при изготовлении кадастрового (технического) паспорта Объекта долевого строительства, из площади Объекта долевого строительства исключается площадь балконов, лоджий, веранд. При этом расхождение общей площади объекта, указанное в кадастровом (техническом) паспорте Объекта долевого участия, Выписке из ЕГРН, с данными первичной технической инвентаризации, отраженными в акте приема-передачи Объекта долевого участия, не является основанием для изменения окончательной цены договора, так как не уменьшает фактическую площадь Объекта долевого участия.

4. Права и обязанности Застройщика

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Обеспечить строительство жилого дома в установленный настоящим договором срок в соответствии с проектной документацией, требованиями обязательных технических и градостроительных регламентов.

4.1.2. Уведомить Участника долевого строительства о завершении строительства жилого дома и готовности объекта долевого строительства к передаче.

4.1.3. Передать Участнику долевого строительства жилое помещение (квартиру) и долю в общем имуществе в срок до 15 октября 2022 года, при условии полной оплаты Участником долевого строительства цены договора. Застройщик имеет право досрочно передать Участнику долевого строительства жилое помещение (квартиру).

4.1.4. Предоставить в орган государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним разрешение на ввод жилого дома в эксплуатацию.

4.1.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) жилого помещения (квартиры) обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа жилого помещения (квартиры) или его частей (оборудования), нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации жилого помещения (квартиры) или вследствие ненадлежащего его ремонта Участником долевого строительства, либо привлеченными им третьими лицами.

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.

4.1.7. Не вносить в Проектную декларацию изменения, касающиеся изменения уполномоченного банка, в котором должны открываться счета эскроу для расчетов по договорам участия в долевом строительстве в рамках строительства Жилого дома.

5. Права и обязанности Участника долевого строительства

5.1. Участник долевого строительства обязуется:

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

5.1.2. Приступить к принятию от Застройщика Объекта долевого строительства по акту приема-передачи не позднее семи рабочих дней с момента получения соответствующего уведомления от Застройщика в порядке, установленном настоящим Договором.

5.1.3. Согласовать с Застройщиком дату государственной регистрации настоящего договора (не позднее 10-ти дней с момента подписания настоящего договора) и обеспечить явку в согласованный срок в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

5.1.4. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

5.1.5. Не производить в жилом помещении (квартире) перепланировку и (или) переустройство до подписания Участником долевого строительства акта приема-передачи жилого помещения (квартиры).

5.1.6. Нести бремя содержания жилого помещения (квартиры) и жилого дома, в том числе оплачивать эксплуатационные и коммунальные услуги, услуги по техническому обслуживанию жилого дома, обеспечивать сохранность общего имущества жилого дома, с момента подписания акта приема-передачи жилого помещения (квартиры).

5.1.7. Участник долевого строительства несет расходы по государственной регистрации настоящего договора в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. В случае неявки участника долевого строительства в согласованный с Застройщиком срок, настоящий договор считается незаключенным.

6. Гарантийный срок

6.1. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, устанавливается в 5 (пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по акту приема-передачи.

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

6.3. 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.

7. Уступка прав требований по Договору

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

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

7.3. В случае уступки Участником долевого строительства прав требований по договору к новому участнику, в таком случае, с момента государственной регистрации соглашения об уступке переходят все права и обязанности по договору счета эскроу.

7.4. Уступка права требования по настоящему договору подлежит обязательному письменному согласованию с Застройщиком.

8. Государственная регистрация права собственности на Объекты долевого строительства

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

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

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

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

9. Ответственность сторон и расторжение Договора.

9.1. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого

строительства в срок, превышающий установленный Договором срок передачи Объекта долевого строительства на два месяца.

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

9.3. За невыполнение или ненадлежащее выполнение сторонами иных (кроме п. 9.1 и п. 9.2) взятых обязательств, стороны несут ответственность в соответствии с нормами действующего законодательства.

9.4. Все споры и разногласия, возникающие между сторонами при исполнении настоящего договора, разрешаются путем переговоров. В случае невозможности разрешения разногласий путем переговоров, они подлежат рассмотрению в судебном порядке. При предъявлении любой из Сторон претензии другая Сторона обязана ее рассмотреть в течение 20 календарных дней с момента ее получения.

9.5. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору, если оно явилось следствием форс-мажорных обстоятельств, а именно: природных явлений, военных действий и прочих обстоятельств непреодолимой силы и если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение настоящего Договора, либо издания нормативных актов власти и управления и т.д. Сроки исполнения обязательств по настоящему договору отодвигаются соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства непреодолимой силы, а также последствия, вызванные этими обстоятельствами. Наличие обстоятельств непреодолимой силы должно быть подтверждено документально той стороной, в отношении которой они возникли (наступили).

10. Срок действия Договора и прочие условия.

10.1. Настоящий договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным 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.

10.5. 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.

10.6. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему Договору или в связи с его исполнением, будут решаться Сторонами путем переговоров. Если Стороны не достигнут соглашения в течение месяца с момента возникновения разногласий, каждая из Сторон вправе обратиться в суд.

10.7. Стороны обязуются при направлении необходимой почтовой корреспонденции использовать адреса, указанные в Разделе 11 настоящего Договора, а также заблаговременно, не позднее трех рабочих дней с момента изменения, письменно уведомлять друг друга об изменении персональных данных и почтовых адресов. Застройщик считается надлежащим образом исполнившим свои обязательства по уведомлению Участника долевого строительства, если корреспонденция была направлена по адресу, указанному в настоящем Договоре.

10.8. Все изменения и дополнения к настоящему Договору являются действительными, если они совершены в письменной форме и подписаны Сторонами или их полномочными представителями, и зарегистрированы в установленном законодательством РФ порядке.

10.9. После подписания настоящего договора все предварительные переговоры по нему, переписка, предварительные соглашения и протоколы о намерениях по вопросам, касающимся настоящего договора, теряют юридическую силу.

10.10. Застройщик гарантирует отсутствие обременения какими-либо правами третьих лиц Объекта долевого строительства на дату заключения настоящего договора.

10.11. 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.

10.12. Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на обработку всех своих персональных данных в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных», которая включает совершение любого действия (операции) или совокупности действий (операций) с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных, которые могут быть использованы при

заключении, исполнении и/или расторжении настоящего Договора, а равно любых дополнительных соглашений к нему.

Согласие предоставляется с момента подписания настоящего Договора и действительно в течение пяти лет после прекращения его действия.

10.13. Застройщик обязан: соблюдать требования о неразглашении персональных данных Участника долевого строительства в соответствии с требованиями действующего законодательства в области обработки и защиты персональных данных; предпринимать все необходимые правовые, организационные и технические меры по защите персональных данных Участника долевого строительства.

Приложение:

- План объекта долевого строительства, отображающий в графической форме взаимное расположение по отношению друг к другу частей жилого помещения. Указание на приложение содержится в п.1.1. договора

11. Адреса, платежные реквизиты и подписи сторон

Застройщик:
ООО ГК «Развитие»
660004, г. Красноярск, пр. Красноярский рабочий, 27, пом.10
ОГРН 1132468039835 ИНН 2465296107 КПП 246201001
Р/с 40702810431000018512 в Красноярском отделении № 8646 ПАО СБЕРБАНК
БИК 040407627 К/с 30101810800000000627
тел. 8(391) 291-38-88, e-mail: dom-abrikos@mail.ru

Генеральный директор И.В. Франкель

Участник долевого строительства:

_____