Договор № 1н/2-_____
участия в долевом строительстве

г. Красноярск «____» _____ 20__ г.

Общество с ограниченной ответственностью Производственно-строительная компания «Омега», именуемое в дальнейшем **Застройщик**, в лице директора Пуртова Евгения Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и **_____,** именуемый в дальнейшем **Участник,** с другой стороны, а вместе именуемые **Стороны**, заключили настоящий Договор (далее также - Договор) о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Предметом Договора является совместное участие в строительстве **жилых домов в Октябрьском районе г. Красноярска по ул. Норильская, 2-я очередь строительства. Жилой дом №1 . 2 этап строительства - Корпус № 2** (строительный адрес), далее по тексту **Объект**.

1.2. Срок ввода Объекта в эксплуатацию **30.06.2022г**.

1.3. По завершению строительства, сдачи Объекта в эксплуатацию и при условии выполнения Участником обязательств по уплате цены договора, Участнику передается объект долевого строительства (назначение – жилое), а именно: **_____комнатная квартира №__** (строительный номер), **общей площадью ___ м^2 , площадь балконов,** (лоджий) **___ м^2** (с учетом понижающего коэффициента)**, всего общая приведенная площадь ____м^2, _____ этаж, секция- ____,** как указано в Приложении №1**,** являющимся неотъемлемой частью Договора далее по тексту **Квартира.**

1.4. Площадь балконов, лоджий, веранды оплачивается Участником из расчетной цены 1 м^2 общей приведенной площади с учетом понижающих коэффициентов (балкон К=0,3, лоджия К=0,5, веранда К=1).

1.5. Застройщик действует на основании Разрешения на строительство объекта недвижимости **- № 24-308-216-2018 от 29 июня 2018г.**, Договора аренды земельного участка **№2/Н от 14 ноября 2013г.**, кадастровый номер участка **24:50:0100004:1601,** зарегистрированного Управлением Федеральной регистрационной службы по Красноярскому краю. Проектная декларация опубликована на наш.дом.рф. Заключение о соответствии Застройщика и проектной декларации №334-ЗоЗП от 07.06.2019г.

2. Цена договора, срок и порядок ее уплаты

2.1. Цена Договора (размер денежных средств, подлежащих уплате Участником для строительства Квартиры) определяется из расчета: общая приведенная площадь Квартиры согласно п.1.3. Договора (общая площадь Квартиры + площадь балконов, лоджий с учетом понижающего коэффициента) х цена 1м2 общей приведенной площади Квартиры, согласно п.2.2.

2.1.1. В расчет цены 1 м2 в обязательном порядке включаются затраты на содержание Застройщика, которые определяются на основании сводно-сметного расчета, затраты, связанные со строительством Объекта. В расчет стоимости 1 м2 **входят** следующие виды работ, включая материалы для их производства: электротехническая разводка, разводка водоснабжения, канализации, система отопления, установка одного унитаза и умывальника, покрытие полов – стяжка, штукатурка стен, отделка потолков, входная дверь, дверь в санузел, стоимость оконных и балконных блоков, витражей остекления балконов (лоджий) и их установки.

По соглашению сторон в расчёт стоимости **не входят** и не выполняются следующие виды работ: установка межкомнатных дверей, настилка линолеума, укладка керамической плитки, наклейка обоев, установка ванны, установка кухонной мойки. Затраты, связанные с перепланировкой Квартиры, оплачиваются Участником дополнительно. Проектно-сметную документацию на перепланировку Участник заказывает самостоятельно. Объект не комплектуется электроплитами.

2.2. Цена 1 м^2 общей приведенной площади Квартиры составляет **_____ рублей,** является фиксированной и пересмотру не подлежит. Цена Договора составляет _____

(_____) **рублей,** (НДС не облагается).

2.3. Участник вносит цену Договора, предусмотренную в п.2.2. Договора, в следующем порядке:

- Денежные средства в сумме _____ (_____) **рублей** оплачиваются Участником за счет **собственных средств в срок до «____» _____ 20____ г.**

2.3.1. Оплата денежных средств согласно п. 2.3. в счет уплаты цены Договора осуществляется Участником после государственной регистрации настоящего Договора в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на специальный эскроу-счет, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника (Депонента) в счет уплаты цены Договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. « №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

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: 8-800-707-00-70 доб. 60992851

Депонент: _____

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью Производственно-строительная компания «Омега»

Депонируемая сумма: составляет _____ (_____ _____) рублей

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу в счет оплаты цены Договора осуществляется в течение от 3 (трёх) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, но не позднее **____.____.20___г.** в порядке, предусмотренном п. 2.3. настоящего Договора участия в долевом строительстве.

Срок условного депонирования денежных средств: до **31 декабря 2022 года.**

Участник обязан осуществлять все платежи по настоящему Договору только путем внесения денежных средств на эскроу-счет, открытый у Эскроу-агента, **после государственной регистрации Договора** в соответствии с пунктом 6.3 Договора. Осуществление Участником платежей иным способом, в том числе до государственной регистрации Договора, не допускается.

Участник считается исполнившим надлежащим образом обязанность по уплате обусловленной Договором цены с момента поступления денежных средств на эскроу-счет. Все платежи по Договору осуществляются в российских рублях.

2.4. Цена Договора может быть изменена в случае, если в соответствии с обмерами, произведенными органом технической инвентаризации при сдаче Объекта в эксплуатацию, фактическая общая приведенная площадь Квартиры (сумма общей площади Квартиры и площадь балконов, лоджий) будет больше (меньше) общей приведенной площади более чем на 1 м^2, указанной в п.1.3. Договора.

В этом случае цена Договора будет определяться, как фактическая общая приведенная площадь Квартиры по обмерам органа технической инвентаризации (общая площадь Квартиры по обмерам органа технической инвентаризации + площадь балконов, лоджий по обмерам органа технической инвентаризации) х цена 1м2 общей приведенной площади Квартиры согласно п.2.2.

Если по результатам обмера органа технической инвентаризации общая приведенная площадь Квартиры будет больше указанной в п.1.3. Договора, Участник должен внести дополнительные денежные средства в размере разницы между ценой, указанной в п.2.2 Договора и ценой указанной в абзц.2 п.2.4. Договора, в сроки, предусмотренные в п.4.2.Договора.

Если по результатам обмера органа технической инвентаризации общая приведенная площадь Квартиры будет меньше указанной в п.1.3. Договора, Застройщик должен возвратить Участнику денежные средства в размере разницы между ценой, указанной в п.2.2. Договора, и ценой указанной в абзц.2 п.2.4. Договора, в сроки, предусмотренные в п.4.2.Договора.

В случае, если фактическая общая приведенная площадь Квартиры (сумма общей площади Квартиры и площадь балконов, лоджий) будет больше (меньше) общей приведенной площади менее чем на 1 м^2, цена договора не изменяется.

По соглашению сторон изменение общей приведенной площади Квартиры на величину не более 5 (пяти) процентов от проектной площади не является существенным изменением требований к качеству Квартиры.

3. Обязанности Застройщика

3.1. Организовать строительство Объекта в соответствии с обязательными нормами и правилами, установленными действующим законодательством РФ, по утвержденному проекту, стандартам качества Застройщика и согласно условиям настоящего Договора.

3.2. Обеспечить сдачу Объекта в эксплуатацию и передачу Объекта жилищно - эксплуатирующему предприятию.

3.3. По окончании строительства передать Участнику по акту приема-передачи Квартиру в срок до **31 декабря 2022 года** при условии внесения Участником цены Договора согласно п.п. 2.2., 2.4. Договора. Акт является неотъемлемой частью Договора. Застройщик имеет право передать Квартиру досрочно.

3.4. Передать Участнику необходимые документы (копии) для государственной регистрации права собственности на Квартиру.

3.5. При обнаружении недостатков строительства устранить их в установленном порядке или иными, предусмотренными законом способами обеспечить выполнение требований договора и законодательства к качеству Квартиры.

4. Обязанности Участника

4.1. Передать Застройщику для инвестирования строительства Объекта денежные средства в размере и на условиях, предусмотренных разделом 2 Договора.

4.2. В течение семи рабочих дней с даты получения Участником сообщения Застройщика о завершении строительства и готовности Квартиры к передаче произвести сверку платежей и окончательный расчет по Договору и приступить к принятию Квартиры.

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

В случае уклонения Участника от принятия Квартиры в установленный законом срок, или отказе от принятия Застройщик вправе составить односторонний акт о передаче. При этом с момента составления одностороннего акта Застройщик не несет ответственности за изменение качества Квартиры, а риск его случайной гибели возлагается на Участника.

4.4. Осуществить своими силами и за свой счет государственную регистрацию права собственности на Квартиру.

5. Гарантии качества.

5.1. Застройщик обязуется передать Участнику Квартиру, качество которой должно соответствовать условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

Участнику отдельно разъяснено и ему понятно, что качество Квартиры будет соответствовать требованиям стандартов и сводов правил, включенных в перечень национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений", утвержденных Постановлением Правительства РФ от 26.12.2014 N 1521, а в отношении видов работ, не регламентированных указанными выше национальными стандартами и сводами правил (частями таких стандартов и сводов правил), будет соответствовать требованиям проектной документации, а также стандартам качества Застройщика, в том числе, но не исключительно стандарту №000-4 «Отделочные работы. Технические требования к производству работ, правила и методы контроля».

Участнику отдельно разъяснено и ему понятно, что при строительстве Объекта Застройщик не будет руководствоваться и качество Квартиры 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 и отделочные покрытия" и иных документов в области стандартизации, применяемых на добровольной основе.

Перед подписанием настоящего Договора, Участник ознакомился с содержанием проектной документации, стандартов качества Застройщика, в том числе, но не исключительно со стандартом №000-4 «Отделочные работы. Технические требования к производству работ, правила и методы контроля» и подтверждает свое согласие на заключение настоящего Договора с учетом требований к качеству, указанных в проектной документации и стандартах качества Застройщика.

5.2. Свидетельством качества передаваемой Участнику Квартиры, ее соответствия обязательным строительно-техническим нормам и правилам, проекту и стандартам качества Застройщика, является подписание Разрешения на ввод законченного строительством объекта в эксплуатацию.

5.3. При принятии Квартиры Участник обязан заявить обо всех недостатках, которые могут быть установлены при обычном способе приемки. Подписание Участником акта приема-передачи не влечет за собой отказа Застройщика от выполнения обязательств по устранению обнаруженных недостатков. В случае, если Участник не заявил о видимых недостатках до подписания акта приема-передачи, он теряет право на предъявление Застройщику претензий по их устранению.

5.4. Гарантийный срок на Квартиру составляет пять лет со дня подписания акта приема-передачи Квартиры, на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Квартиры, три года со дня подписания акта приема-передачи Квартиры. При обнаружении скрытых недостатков в течение установленного срока, Участник имеет право обратиться к Застройщику с требованием об их устранении.

5.5. Устранение недостатков производится Застройщиком в разумный срок после получения письменного заявления Участника. Застройщик вправе возложить исполнение обязанностей по устранению недостатков на третьих лиц, оставаясь ответственным перед Участником.

6. Прочие условия

6.1. Застройщик гарантирует отсутствие претензий на Квартиру со стороны третьих лиц, а также иных правовых ограничений, за исключением ограничений, вытекающих из договоров, заключенных между Застройщиком и Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» (далее по тексту ПАО Сбербанк).

6.2. Право аренды Застройщика на земельный участок с кадастровым номером **24:50:0100004:1601**, расположенный по адресу: **Красноярский край, г. Красноярск, ул. Норильская**, и все возводимые на данном земельном участке здания и сооружения находятся в залоге у ПАО Сбербанк на основании договора ипотеки **№8646.02-19/171-1И от 09.08.2019**, заключенного в обеспечение договора об открытии невозобновляемой кредитной линий **№8646.02-19/171** от **09.08.2019** года, договора ипотеки **№8646.02-20/028-2И от «17» марта 2020г.**, заключенного в обеспечение договора об открытии невозобновляемой кредитной линий **№8646.02-20/028** от **«17» марта 2020г** зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Красноярскому краю.

6.3. Права Застройщика на площади строящегося жилого дома находятся в залоге у ПАО Сбербанк по договору залога имущественных прав **№8646.02-20/028-23 от «17» марта 2020г.,** заключенного в обеспечение договора об открытии невозобновляемой кредитной линий **№8646.02-20/028** от **«17» марта 2020г.**до момента исполнения Застройщиком своих обязательств, обеспеченных залогом перед ПАО Сбербанк, в полном объеме.

6.4. Участник долевого строительства уведомлен обо всех обязательствах Застройщика перед ПАО Сбербанк, в том числе заложенных имущественных правах на площади строящегося объекта.

6.5. Участник имеет право переуступить свои права и обязанности по настоящему Договору третьему лицу, до оформления акта приема-передачи Квартиры при условии внесения цены Договора согласно п. 2.2. Договора, или при условии перевода долга на нового Участника. О состоявшейся уступке Участник уведомляет Застройщика в течение 3 дней с момента

государственной регистрации договора уступки прав требования, к уведомлению прилагает один экземпляр вышеназванного договора. Перемена стороны в обязательстве не требует переоформления Договора.

6.6. Договор вступает в силу с момента государственной регистрации и действует до полного исполнения обязательств. Договор считается исполненным Застройщиком - с момента подписания Сторонами акта приема-передачи Квартиры, Участником – с момента уплаты цены Договора в полном объеме и подписания акта приема-передачи Квартиры .

6.7. До ввода Объекта в эксплуатацию переоборудование и перепланировка Квартиры осуществляется только Застройщиком в установленном порядке. Менее чем за 6 (шесть) месяцев до предполагаемой даты ввода объекта в эксплуатацию перепланировка не допускается.

После ввода Объекта в эксплуатацию переоборудование и перепланировка Квартиры (в том числе остекление лоджий и балконов) возможно после разрешения соответствующих государственных (муниципальных) органов.

6.8. Участник обязан в двухдневный срок сообщать Застройщику об изменении адреса, паспорта, номеров телефонов. При отсутствии такого сообщения письменные уведомления и требования, в том числе телефонограммы, направляемые Участнику, направляются по адресу и телефону, указанному в разделе 7 Договора, и считаются доставленными, если даже адресат по этому адресу более не находился (не проживал).

6.9. Участник обязан обеспечить свою явку или явку своего уполномоченного представителя в согласованные с Застройщиком дату и время в Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и предоставить все необходимые документы для государственной регистрации Договора. В случае неявки Участника в Орган осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним в согласованные с Застройщиком дату и время, понимая то, что Договор в силу Закона является незаключенным, Застройщик вправе заключить договор участия долевого строительства на Квартиру с другими лицами.

6.10. У Участника при возникновении права собственности на Квартиру одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Объекте, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Квартиру.

6.11. Участник уведомлён и согласен, что на земельном участке с кадастровым номером 24:50:0100004:1601 в рамках проекта строительства объекта «Жилые дома в Октябрьском районе г. Красноярска по ул. Норильская, 2-я очередь строительства. Жилой дом №1» также будет осуществлено строительство объектов капитального строительства, входящих в состав имущественного комплекса: 1 этап строительства - Корпус №1, 3 этап строительства - Корпус №3.

Участник уведомлён и согласен на последующий залог Застройщиком права аренды (либо права собственности) на земельный участок с кадастровым номером 24:50:0100004:1601 банку с целью получения кредита на строительство объектов капитального строительства, входящих в состав имущественного комплекса:

- Жилые дома в Октябрьском районе г. Красноярска по ул. Норильская, 2-я очередь строительства. 3 этап строительства - Корпус № 3.

Участник уведомлён и согласен на межевание Застройщиком земельного участка с кадастровым номером 24:50:0100004:1601 с целью выделения части участка, необходимого для эксплуатации Объекта.

6.12. Изменения к Договору принимаются по соглашению Сторон, фиксируются в письменном соглашении, которое подписывается Сторонами и является неотъемлемой частью к Договору.

6.13. Договор может быть расторгнут досрочно по соглашению Сторон или в одностороннем порядке в соответствии с действующим законодательством.

При досрочном расторжении Договора прекращается договор счета эскроу для расчетов по настоящему Договору.

При наступлении оснований для возврата Участнику денежных средств со счета эскроу (в том числе в случае расторжения/прекращения/отказа от исполнения Договора сторонами), денежные средства со счета эскроу подлежат возврату Участнику в соответствии с условиями договора счета эскроу.

6.14 Настоящий Договор составлен и подписан в трех идентичных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон Договора, один - для органа по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

7. Реквизиты сторон

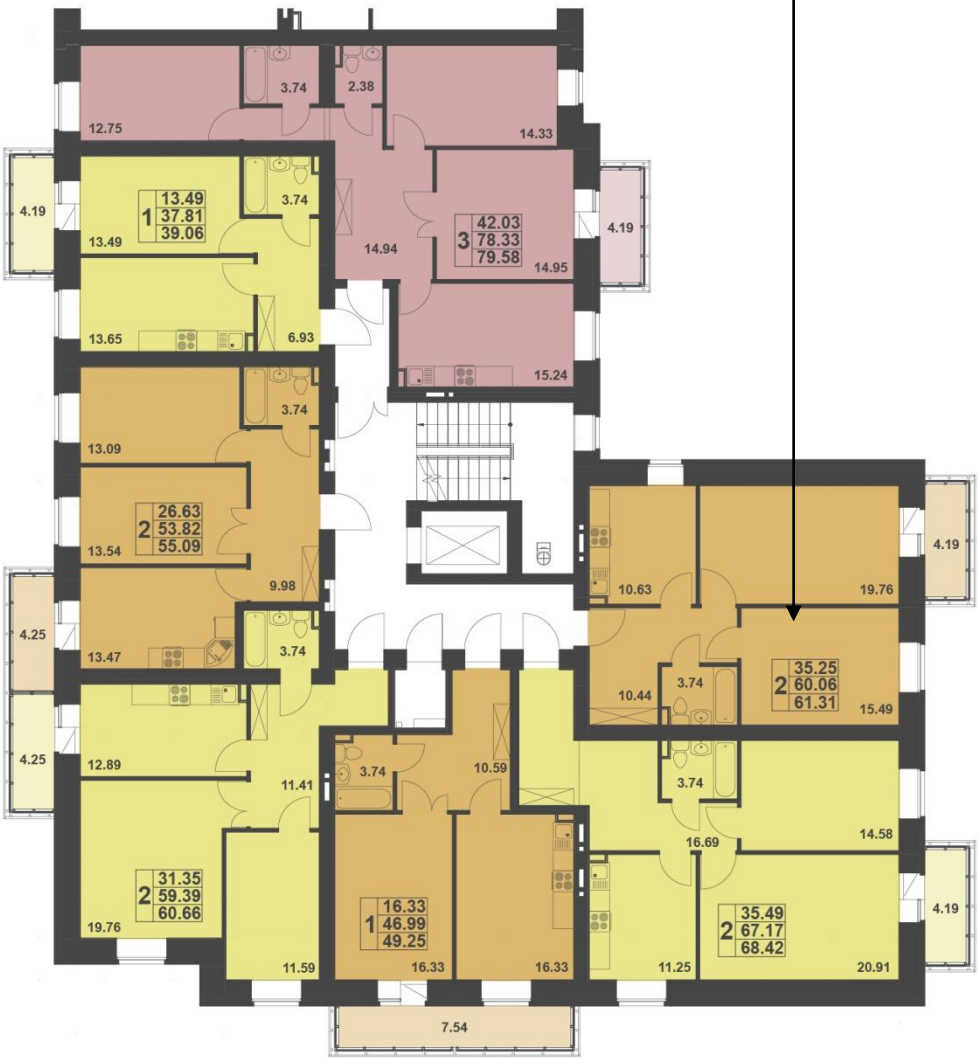
«Застройщик»	«Участник»
ООО ПСК «Омега»	**Ф.И.О.**
т. 255-71-94, 255-35-05	дата рождения ___.___.____ г.
e-mail: omega2553505@mail.ru	паспорт _____ (серия, номер, дата выдачи,
660130, г. Красноярск,	кем выдан, код подразделения)
ул. Елены Стасовой,40 «К», пом.121	адрес регистрации _____
почтовый адрес: 660077, г. Красноярск,	тел. _____
ул. Молокова, 5а	
ИНН 2465012193/КПП 246301001	
_____ Пуртов Е.А.	/подпись/ Ф.И.О.

Приложение №1
к Договору **1н/2-** участия в долевом
строительстве от **«___» _____ 20___ г.**

План объекта долевого строительства

Объект: вид - многоэтажный дом; назначение – жилой. Общая площадь – 17 704,11 кв.м., Количество этажей – 10
Материал наружных стен – кирпич. Материал поэтажных перекрытий – железобетон.
Класс энергоэффективности – «А» . Сейсмостойкость – 6 баллов
Помещение: **№___**, назначение **жилое** расположено **на ___ этаже** , **секция - ____** Объекта.
Общая площадь **–_____ кв.м,** общая приведенная площадь – **_____ кв.м,** количество комнат **–__.**
Площади комнат, помещений вспомогательного использования, в жилом помещении указаны на плане

кв. ___



«Застройщик»
ООО ПСК «Омега»

_____ Пуртов Е.А.

«Участник»

/подпись/ Ф.И.О.