

# ДОГОВОР № 11 ГЮ - \_\_\_\_\_ участия в долевом строительстве

г. Красноярск

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2021 г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик Строительная компания «Горизонт», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице генерального директора Шуманского Игоря Викторовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

\_\_\_\_\_, именуем\_\_\_ в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, далее вместе именуемые «Стороны», заключили в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации настоящий Договор о нижеследующем:

## 1. Предмет договора

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) объект капитального строительства «г. Красноярск, Октябрьский район, Микрорайон «Мариинский», Лот № 4. Дом № 11. Корректировка 2» (далее по тексту – жилой дом), расположенный по адресу: Красноярский край, г. Красноярск, Октябрьский район, ул. Калинина, 175, строения 2, 11, 16, 17, 18, 20, 54, 55, 56, 57, 58, сооружения лит. III, IV, V, VI, VII, и после получения разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства 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 жилого дома.

1.2. Жилой дом имеет следующие основные характеристики: многоквартирный жилой дом, количество блок-секций – 2, этажность - 25, общая площадь здания – 23 622,12 кв. м., трехслойные наружные стены, состоящие из облицовочного кирпича, утеплителя, строительного кирпича, монолитный железобетонный каркас, класс энергоэффективности В, сейсмостойкость 6 баллов.

1.3. Застройщик осуществляет строительство жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 24:50:0100007:3537 общей площадью 9 501,00 кв. м.

1.4. Под объектом долевого строительства, указанным в п. 1.1. настоящего Договора, стороны понимают квартиру в жилом доме, подлежащую передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома и входящую в состав указанного жилого дома.

Квартира имеет следующие характеристики:

- **строительный номер** - \_\_\_;
- количество комнат – 1, площадь комнаты № \_\_\_\_\_ кв. м.;
- помещения вспомогательного использования – санузел \_\_\_ кв. м., прихожая \_\_\_ кв. м., лоджия общей площадью \_\_\_ кв. м. (приведенная площадь лоджии с учетом установленного понижающего коэффициента 0,5 составляет \_\_\_ кв. м.);
- **секция** - \_\_\_;
- **этаж** – \_\_\_;
- общая проектная площадь квартиры – \_\_\_\_\_ кв. м.;
- **общая проектная площадь квартиры с учетом приведенной площади лоджии (далее по тексту «расчетная площадь»)** – \_\_\_\_\_ кв. м.

Местоположение квартиры в многоквартирном доме, расположение комнат и вспомогательных помещений указаны на прилагаемом к настоящему договору плане. Характеристики объекта долевого строительства являются проектными.

Почтовый адрес квартиры и ее фактические характеристики уточняются после окончания строительства многоквартирного дома по данным технической инвентаризации и указываются в акте приема-передачи квартиры.

1.5. Условием привлечения денежных средств для строительства многоквартирного дома является размещение Застройщиком денежных средств Участников долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном Федеральным законом «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 г. № 214-ФЗ.

1.6. Документация, подтверждающая право Застройщика на привлечение денежных средств Участников долевого строительства, в том числе проектная декларация, включающая информацию о застройщике и о проекте строительства, размещена Застройщиком в свободном доступе в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» в Единой информационной системе жилищного строительства на официальном сайте: <https://наш.дом.рф>.

1.7. Подписанием настоящего договора Участник долевого строительства дает свое согласие на последующий раздел, перераспределение земельного участка с кадастровым номером 24:50:0100007:3537, объединение указанного земельного участка с другими земельными участками, либо выделение, отделение от указанного земельного участка новых земельных участков без заключения сторонами отдельных дополнительных соглашений к настоящему договору.

1.8. Участник долевого строительства уведомлен, что право аренды земельного участка с кадастровым номером 24:50:0100007:3537 общей площадью 9 501,00 кв. м. находится в залоге у ПАО Сбербанк, в соответствии с Договором ипотеки № 8646.02-20/084-1И от 18.03.2020 г., до момента передачи объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по акту приема-передачи.

Участник долевого строительства уведомлен, что права Застройщика на площади, строящегося многоквартирного дома, находятся в залоге у ПАО Сбербанк в соответствии с Договором залога имущественных прав № 8646.02-20/084-13 от 18.03.2020 г. до момента передачи объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по акту приема-передачи.

## 2. Цена договора и порядок расчетов

2.1. На момент подписания цена настоящего договора составляет () **рублей 00 копеек**, исходя из расчета: произведение цены одного квадратного метра () рублей 00 копеек и расчетной площади квартиры, указанной в п.1.4 настоящего договора.

2.2. Оплата цены договора производится путем внесения Участником долевого строительства денежных средств в размере Депонируемой суммы на счет эскроу, открываемый в ПАО «Сбербанк» (далее – Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (далее-Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (далее – Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом «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 г. № 214-ФЗ 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: 900 – для мобильных, 8 (800) 555 55 50 – для мобильных и городских.

Депонент:

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик Строительная компания «Горизонт»

Депонируемая сумма:

2.3. Депонируемая сумма вносится Депонентом на счет эскроу после государственной регистрации настоящего договора в срок не позднее \_\_\_\_\_.

2.4. Стороны пришли к соглашению, что цена договора подлежит изменению в случае изменения фактической общей площади объекта долевого строительства (с учетом приведенной площади балкона/лоджии), определенной по данным технической инвентаризации, по отношению к расчетной (проектной) площади объекта долевого строительства (с учетом приведенной площади балкона/лоджии), указанной в пункте 1.4. настоящего Договора, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ.

Отклонения фактической общей площади объекта долевого строительства (с учетом приведенной площади балкона/лоджии), в пределах 5% как в большую, так и меньшую сторону, считаются Сторонами допустимыми (то есть не являются нарушением требований о качестве объекта долевого строительства и существенным изменением размеров объекта долевого строительства).

В случае отклонения фактической общей площади объекта долевого строительства (с учетом приведенной площади балкона/лоджии) от общей проектной площади объекта долевого строительства (с учетом приведенной площади балкона/лоджии) указанной в пункте 1.4. Договора, в сторону уменьшения или увеличения, Участник долевого строительства доплачивает Застройщику, либо Застройщик выплачивает Участнику долевого строительства стоимость разницы между

проектной площадью объекта долевого строительства (с учетом приведенной площади балкона/лоджии) и фактической площадью объекта долевого строительства (с учетом приведенной площади балкона/лоджии), исходя из стоимости одного квадратного метра объекта долевого строительства, указанной в пункте 2.1. Договора.

В случае изменения Цены Договора, Стороны составляют и подписывают дополнительное соглашение к Договору.

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 Квартиры исключается площадь балкона/лоджии. При этом расхождение общей площади объекта, указанное в кадастровом (техническом) паспорте Квартиры, выписке из ЕГРН с данными первичной технической инвентаризации, отраженными в акте приема-передачи Квартиры, не является основанием для изменения окончательной цены договора, так как не уменьшает фактическую площадь Квартиры.

### 3. Обязательства Застройщика

3.1. Застройщик в рамках настоящего договора обязан:

3.1.1. Обеспечить строительство многоквартирного дома в установленный настоящим договором срок и передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства при условии своевременного исполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате.

3.1.2. Передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства, качество которого должно соответствовать условиям настоящего договора, проектной документации, техническим и градостроительным регламентам, а также иным обязательным требованиям, в том числе 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 ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», утвержденных Постановлением Правительства РФ от 26.12.2014 г. № 1521.

Качество объекта долевого строительства в части, нерегламентированной обязательными требованиями, указанными в предыдущем абзаце настоящего пункта договора, должно соответствовать Стандартам качества Застройщика.

3.1.3. Передать Участнику долевого строительства квартиру в срок до **30.11.2022 года**, при условии полной оплаты Участником долевого строительства цены Договора. Застройщик имеет право досрочно передать Участнику долевого строительства квартиру и долю в общем имуществе.

3.1.4. Передать Участнику долевого строительства квартиру в следующем техническом состоянии:

1	Стены	Обои
2	Потолки	Натяжные
3	Полы	Линолеум без плинтуса
4	Окна	ПВХ по проекту
5	Балконы, лоджии	Без отделки, неостекленные
6	Кухня	Кухонная мойка, смеситель устанавливаются
	Санитарный узел	Стены, потолки - покраска Полы - кафельная плитка Унитаз
7	Отопительные приборы	Радиаторы
8	Электрика	Согласно проекту
9	Электроплита, межкомнатные двери (за исключением двери в санузел)	Не устанавливаются
10	Телефонизация	Дом телефонизируется, квартира не телефонизируется
11	Входная дверь	Металлическая

### 4. Гарантии качества

4.1. Гарантийный срок для объекта долевого строительства составляет 5 (пять) лет и исчисляется с даты передачи квартиры Участнику долевого строительства по акту приема-передачи.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства объекта долевого строительства, составляет 3 (три)

года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого акта приема-передачи квартиры.

4.2. При принятии объекта долевого строительства Участник долевого строительства обязан заявить обо всех недостатках, которые могут быть установлены при обычном способе приемки. Подписание Участником долевого строительства акта приема-передачи квартиры не влечет за собой отказа Застройщика от выполнения обязательств по устранению обнаруженных недостатков, при условии, что такие недостатки выявлены в течение гарантийного срока.

4.3. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства с указанием выявленных скрытых недостатков при условии, что такие недостатки выявлены в течение гарантийного срока. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки в срок, согласованный Застройщиком с Участником долевого строительства. Застройщик вправе возложить исполнение обязанностей по устранению недостатков на третьих лиц, оставаясь ответственным перед Участником долевого строительства. В случае отказа Застройщика удовлетворить указанные требования во внесудебном порядке полностью или частично либо в случае неудовлетворения полностью или частично указанных требований в указанный срок Участник долевого строительства имеет право предъявить иск в суд.

4.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

## **5. Обязательства Участника долевого строительства**

5.1. Участник долевого строительства принимает на себя следующие обязательства:

5.1.1. Своевременно и в полном объеме оплатить цену договора в порядке и сроки, предусмотренные разделом 2 настоящего договора.

В случае нарушения Участником долевого строительства условий оплаты настоящего договора, Застройщик вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения договора в порядке, предусмотренном Федеральным законом «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 г. № 214-ФЗ.

5.1.2. Согласовать с Застройщиком дату государственной регистрации настоящего договора (не позднее пяти рабочих 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. 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.

5.1.3. Открыть в ПАО «Сбербанк» счет эскроу для учета и блокирования денежных средств на условиях, установленных настоящим договором и индивидуальными условиями договора счета эскроу.

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

5.1.5. Приступить к приемке квартиры по акту приема-передачи в порядке и сроки, установленные настоящим договором. Осуществить своими силами и за свой счет государственную регистрацию права собственности.

5.1.6. Не производить в квартире перепланировку и (или) переустройство до подписания акта приема-передачи квартиры. В случае нарушения указанных требований в настоящем пункте,

Застройщик вправе взыскать с Участника долевого строительства сумму денежных средств, необходимую для приведения объекта долевого строительства в первоначальное состояние, предусмотренное проектом, а также потребовать возмещения причиненных убытков.

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

5.1.8. Своевременно извещать Застройщика, не позднее пяти рабочих дней, об изменении своих персональных данных. В случае нарушения Участником долевого строительства данного условия договора, Застройщик считается надлежащим образом, исполнившим свои обязательства по уведомлению Участника долевого строительства, если корреспонденция была направлена по данным, указанным в настоящем договоре.

5.1.9. Участник долевого строительства вправе переуступить право требования по настоящему договору третьему лицу только после уплаты им цены договора. Перемена стороны в обязательстве не требует переоформления Договора.

В случае уступки Участником долевого строительства, являющимся владельцем счета эскроу, прав требований по договору участия в долевом строительстве или перехода таких прав требований по иным основаниям, в том числе в порядке универсального правопреемства или при обращении взыскания на имущество должника, к новому Участнику долевого строительства с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований Участника долевого строительства по договору участия в долевом строительстве, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по такому договору переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним участником долевого строительства.

5.2. Участник долевого строительства подтверждает и гарантирует, что на момент подписания настоящего договора он не лишен и не ограничен в дееспособности, не состоит на учете в наркологическом или психоневрологическом диспансерах, не состоит под опекой, попечительством, патронажем, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие его совершить сделку на крайне невыгодных для себя условиях, находится в здравом уме и твердой памяти, действует добровольно, понимает содержание настоящего договора, права и обязанности, вытекающие из него, а также последствия нарушения его условий.

## **6. Передача объекта долевого строительства**

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

6.2. Застройщик обязан уведомить Участника долевого строительства о завершении строительства жилого дома и готовности объекта долевого строительства к передаче.

Дополнительно Застройщик вправе уведомить Участника долевого строительства о завершении строительства жилого дома и готовности объекта долевого строительства к передаче путем: СМС информирования, с помощью электронной почты и посредством размещения указанной информации на сайте Застройщика: ГлобусЮг.РФ.

6.3. Участник долевого строительства обязуется приступить к принятию объекта долевого строительства в течение пяти рабочих дней с момента получения соответствующего уведомления Застройщика, произвести сверку платежей и окончательный расчет по Договору.

## **7. Ответственность сторон**

7.1. За невыполнение или ненадлежащее выполнение взятых обязательств, стороны несут ответственность в соответствии с нормами действующего законодательства.

7.2. В случае нарушения сроков внесения платежей Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

7.3. Стороны не несут ответственность за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору, если ненадлежащее исполнение ими своих обязательств оказалось невозможным вследствие обстоятельств непреодолимой силы, к которым относятся стихийные бедствия, военные действия, забастовки, пандемии и т.д. При этом срок исполнения обязательств по настоящему договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства или их последствия. Надлежащим доказательством наличия обстоятельств непреодолимой силы и их продолжительности являются справки компетентных органов.

7.4. Стороны вправе расторгнуть настоящий договор в порядке, установленном ст. 9 Федерального закона «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 г. № 214-ФЗ.

7.5. Все споры или разногласия, возникающие между сторонами при исполнении настоящего договора, разрешаются путем переговоров.

7.6. В случае невозможности разрешения разногласий путем переговоров они подлежат рассмотрению в судебном порядке.

7.7. При наступлении оснований для возврата Участнику долевого строительства 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 долевого строительства в соответствии с условиями договора счета эскроу.

## **8. Заключительные положения**

8.1. Любые изменения или дополнения к настоящему договору имеют силу, если они оформлены в письменном виде, подписаны обеими сторонами и надлежащим образом зарегистрированы в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

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

8.3. Участник долевого строительства подтверждает, что перед подписанием настоящего договора ознакомился с содержанием проектной декларации, содержащей информацию о застройщике и многоквартирном доме (проекте строительства), с требованиями к качеству объекта долевого строительства и Стандартами качества Застройщика, указанными в п. 3.1.2. настоящего договора, с проектной документацией, и согласен на заключение настоящего договора с учетом указанных требований.

8.4. Участник долевого строительства уведомлен о том, что проектная декларация (с изменениями) размещена в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на официальном сайте: <https://наш.дом.рф>.

8.5. Участник долевого строительства, а также действующее от его имени лицо, подписывая настоящий Договор, дает свое согласие на обработку и использование своих персональных данных (включая, но не ограничиваясь: фамилия, имя, отчество, паспортные данные, сведения об иных документах, удостоверяющих личность, место жительства, дата и год рождения, место рождения, сведения о семейном положении, гражданстве, изображения лица в документах, удостоверяющих личность, номера рабочих, домашних и мобильных телефонов, электронная почта или сведения о других способах связи; идентификационный номер налогоплательщика; реквизиты свидетельства о браке; банковские реквизиты и реквизиты документов об оплате; данные об Участнике долевого строительства, которые станут известны Застройщику в ходе исполнения настоящего договора), представленных Застройщику, в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях заключения, государственной регистрации, исполнения настоящего Договора. Обработка вышеуказанных персональных данных может производиться любыми действиями, совершаемыми с использованием средств автоматизации или без использования таких средств, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение, передачу (предоставление, доступ). Согласие Участника долевого строительства на обработку его персональных данных действует до дня его письменного отзыва Участником долевого строительства.

8.6. Все уведомления Стороны направляют друг другу по адресам, указанным в разделе 9 настоящего договора.

Уведомление со стороны Застройщика, за исключением уведомлений, порядок направления которых установлен Федеральным законом «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 г. № 214-ФЗ, считается надлежаще отправленным, в том числе в случае его направления по адресу электронной почты Участника долевого строительства, указанной в разделе 9 настоящего договора.

8.7. Настоящий договор вступает в силу с момента его регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и действует до полного выполнения взятых обязательств.

8.8. Настоящий договор составлен в трех подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один для Застройщика, один для Участника долевого строительства, один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

#### **9. Реквизиты и подписи сторон**

**Застройщик: ООО Специализированный застройщик СК «Горизонт»**

Юридический адрес: 660115, г. Красноярск, ул. Калинина, дом 183, помещение 158,

ИНН 2463118902, КПП 246301001, ОГРН 1192468032481,

Расчетный счет № 40702810831000031500 КРАСНОЯРСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ № 8646 ПАО СБЕРБАНК  
г. Красноярск, БИК 040407627, Корреспондентский счет 30101810800000000627

Генеральный директор \_\_\_\_\_ **И.В. Шуманский**

**Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_

**План**  
\_\_\_ этаж, \_\_\_ секция

Генеральный директор  
ООО Специализированный застройщик СК «Горизонт»

\_\_\_\_\_ И.В. Шуманский

\_\_\_\_\_