

ДОГОВОР № ____ - ВМ
участия в долевом строительстве

г. Красноярск

«___» _____ 2020 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Строительная компания «СибЛидер», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице директора Шиманского Игоря Варфоломеевича, действующего на основании устава, с одной стороны, и **ФИО (_____ г.р.)**, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок с использованием собственных и привлеченных сил и средств построить «Жилой комплекс со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями, художественными мастерскими и подземной автостоянкой по адресу ул. Высотная, 2 в Октябрьском районе города Красноярска» II этап строительства «25-этажный жилой дом со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями» (вид: многоквартирный дом; назначение: жилое; этажность: 25; общая площадь: 13693,50 кв.м.; материал наружных стен: с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов; материал поэтажных перекрытий: Монолитные железобетонные; класс энергоэффективности: А (очень высокий), сейсмостойкость: 6 (баллов), расположенный по адресу: Красноярский край, г. Красноярск, ул. Высотная, кадастровый номер земельного участка 24:50:0100225:83 – далее «Многokвартирный дом», и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать соответствующий объект долевого строительства, указанный в п. 1.2. настоящего договора, Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим договором цену в порядке и сроки, предусмотренные настоящим договором и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию.

1.2. Объект долевого строительства Участника долевого строительства в Многоквартирном доме соответствует жилому помещению - __-комнатной квартире № ____ (номер строительный) общей приведенной площадью по проекту ____ кв.м., в том числе общей площадью – ____ кв.м. (жилая комната – ____ кв.м, кухня – ____ кв.м., прихожая – ____ кв.м., санузел - ____ кв.м.), приведенной с коэффициентом 0,5 площадью лоджии – ____ кв.м., расположенной на ____-ом этаже. Уровень внутренней отделки объекта долевого строительства: «Базовый» / «Белый» / «Фирменный».

Схема расположения объекта долевого строительства на поэтажном плане - Приложение № 1 к настоящему Договору.

1.3. Многоквартирный дом строится на основании:

- Разрешения на строительство от 29.06.2018 № 24-308-203-2018, выданного Администрацией города Красноярска.

1.4. Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией, включающей в себя информацию о Застройщике и о проекте строительства.

1.5. Срок ввода Подземной автостоянки в эксплуатацию – IV квартал 2021 года.

1.6. Срок передачи объекта долевого строительства Участнику долевого строительства – не позднее 30 декабря 2021 года. Участник долевого строительства не возражает против возможного досрочного исполнения Застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства и подтверждает, что готов принять досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства в срок, предложенный Застройщиком.

1.7. Участник долевого строительства уведомлен, что права аренды земельного участка находится в залоге у ПАО Сбербанк, в соответствии с Договором ипотеки № 8646.02-19/200-1И от 20.06.2019 г., до момента передачи объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по передаточному акту.

1.8. 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 № 8646.02-19/200-1З от 20.06.2019 г. до момента передачи объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по передаточному акту.

1.9. Участник долевого строительства выражает свое согласие Застройщику на любые действия в отношении земельного участка, указанного в п. 1.1. настоящего договора, в том числе на его раздел, перераспределение, объединение или выдел из него других земельных участков.

1.10. На момент заключения настоящего договора объект долевого строительства никому не продан, не подарен, в споре, под арестом (запрещением) не состоит, иными правами третьих лиц, кроме указанных в договоре, не обременен.

2. Цена договора. Порядок расчетов

2.1. Цена договора включает в себя возмещение затрат Застройщика на строительство объекта долевого строительства, что составляет _____ (_____) рублей.

2.2. Цена договора является фиксированной, но может быть изменена после заключения настоящего договора по соглашению Сторон в случаях, предусмотренных пунктом 2.4 настоящего договора.

2.3. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены по настоящему Договору до ввода в эксплуатацию многоквартирного дома, но не ранее дня государственной регистрации договора в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на счет эскроу, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) 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 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» (фирменное наименование), 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: {Покупатель ФИО}

Бенефициар: {Наименование Бенефициара}

Депонируемая сумма: _____ (прописью) рублей __ копеек

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу в следующем порядке:

2.3.1. Сумму _____ (_____) рублей, Участник долевого строительства оплачивает в срок до __. __.2020 г.

2.3.2. Сумму _____ (_____) рублей, Участник долевого строительства оплачивает в срок до __. __.2020 г.

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

Срок окончания срока условного депонирования денежных средств: не позднее 6 (шести) месяцев с даты ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию, определяемой как последняя дата квартала ввода в эксплуатацию, указанного в проектной декларации.

2.4. После ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома, на основании данных органов технической инвентаризации, производится уточнение общей приведенной площади объекта долевого строительства (в том числе площадь балкона/лоджии с понижающим коэффициентом), подлежащего передаче Участнику долевого строительства. В случае несовпадения фактической общей приведенной площади объекта долевого строительства с установленной настоящим договором общей приведенной площадью по проекту более чем на 1 кв.м., Стороны по соглашению к договору производят перерасчет цены договора по «лишней» или «недостающей» общей приведенной площади объекта долевого строительства, исходя из цены 1 кв.м по настоящему договору.

Для удобства расчетов по соглашению Сторон цена 1 кв.м общей приведенной площади объекта долевого строительства по проекту рассчитывается следующим образом: денежные средства, внесенные Участником долевого строительства в счет цены договора / (деленные) на общую приведенную площадь объекта долевого строительства по проекту.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. По настоящему договору Застройщик обязан:

3.1.1. Использовать денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства по настоящему договору, для строительства Многоквартирного дома, в том числе для строительства объекта долевого строительства.

3.1.2. Организовать строительство Многоквартирного дома, в том числе объекта долевого строительства, в соответствии с проектной документацией.

3.1.3. Получить разрешение на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию;

3.1.4. Передать Участнику долевого строительства по акту приема-передачи, полностью оплаченный им, в соответствии с условиями настоящего договора и с учетом окончательного расчета, объект долевого строительства, после получения в установленном законом порядке Разрешения на ввод в эксплуатацию законченного строительством Многоквартирного дома, но не позднее срока, предусмотренного настоящим договором.

3.1.5. Передать объект долевого строительства Участнику долевого строительства с отделкой, в объеме, предусмотренном проектной документацией, в соответствии уровнем внутренней отделки, указанном в п.1.2. договора.

3.1.6. Нести риск случайной гибели и/или случайного повреждения объекта долевого строительства до передачи его Участнику долевого строительства.

3.1.7. Обеспечить качество передаваемого Участнику долевого строительства объекта долевого строительства условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, стандарту качества отделочных работ Застройщика в отношении данного Многоквартирного дома от 28.05.2018 г., а также иным обязательным требованиям.

Участник долевого строительства ознакомлен и согласен с проектной документацией на многоквартирный дом и стандартом качества отделочных работ Застройщика в отношении данного Многоквартирного дома от 28.05.2018 г.

3.1.8. Уведомить Участника долевого строительства о вводе Многоквартирного дома в эксплуатацию и о готовности объекта долевого строительства к передаче.

В случае если строительство (создание) Многоквартирного дома не может быть завершено в срок, предусмотренный договором, Застройщик не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока, обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора.

3.1.9. Направить своего представителя в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для государственной регистрации настоящего договора в установленном Законом порядке.

3.2. По настоящему договору Застройщик имеет право:

3.2.1. В целях исполнения настоящего договора привлекать подрядчиков для выполнения работ, связанных с настоящим договором.

3.2.2. Выступать без доверенности от имени и по поручению Участника долевого строительства при совершении действий, связанных с исполнением настоящего договора.

3.3. По настоящему договору Участник долевого строительства вправе:

3.3.1. Получать информацию о ходе строительства объекта долевого строительства.

3.3.2. С момента государственной регистрации настоящего договора до момента подписания Сторонами акта приема-передачи на объект долевого строительства, Участник долевого строительства вправе уступить права требования по настоящему договору третьему лицу.

Участник долевого строительства либо новый участник долевого строительства в письменной форме уведомляет Застройщика о совершенной уступке прав требований по настоящему договору.

Если Застройщик не был уведомлен о состоявшейся уступке прав требований по договору, новый участник долевого строительства несет риск вызванных этим неблагоприятных для него последствий.

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.

3.4. По настоящему договору Участник долевого строительства обязан:

3.4.1. Сдать настоящий договор на государственную регистрацию, в срок, согласованный с Застройщиком. В случае невозможности личного обращения за государственной регистрацией в установленный настоящим пунктом срок, выдать представителю Застройщика, либо иному лицу, нотариальную доверенность на право совершения действий, связанных с государственной регистрацией настоящего договора. Оформление нотариальной доверенности производится за счет Участника долевого строительства.

3.4.2. Уплатить цену договора в порядке и сроки, предусмотренные настоящим договором.

3.4.3. В течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения от Застройщика письменного уведомления Застройщика о завершении строительства Многоквартирного дома и готовности объекта долевого строительства к передаче приступить к принятию объекта долевого строительства.

В случае уклонения Участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства в предусмотренный договором срок или при необоснованном отказе Участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи объекта долевого строительства, вправе составить односторонний акт о передаче объекта долевого строительства.

3.4.4. До подписания акта приема-передачи самостоятельно не производить перепланировку и переоборудование (переустройство) объекта долевого строительства.

В случае нарушения указанных в настоящем пункте требований, 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.

3.4.5. С момента подписания Сторонами акта приема-передачи объекта долевого строительства, либо с момента составления Застройщиком одностороннего акта приема-передачи объекта долевого строительства, Участник долевого строительства несет риск случайной гибели и/или случайного повреждения объекта долевого строительства.

3.4.6. Самостоятельно и за свой счет зарегистрировать право собственности на объект долевого строительства, указанный в настоящем договоре.

При возникновении права собственности на объект долевого строительства у Участника долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Многоквартирном доме пропорционально доле собственности на объект долевого строительства, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на объект долевого строительства.

3.4.7. Участник долевого строительства обязан в двухдневный срок сообщать Застройщику об изменении почтового адреса, паспортных данных, телефонных номеров. В противном случае, заказная корреспонденция: письменные уведомления и требования, в том числе телефонограммы, направляются по адресу, указанному в настоящем договоре и считаются доставленными, даже если адресат по этому адресу более не находится (не проживает).

3.4.8. С момента передачи объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по акту приема-передачи после ввода многоквартирного дома в эксплуатацию в установленном Законом порядке, участник долевого строительства обязан вносить плату за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, коммунальные услуги Застройщику или организации, которая будет по заданию Застройщика осуществлять управление многоквартирным домом после ввода его в эксплуатацию до момента выбора способа управления собственниками помещений Многоквартирного дома или до момента проведения открытого конкурса органом местного самоуправления по отбору управляющей компании.

4. Гарантийный срок

4.1. Гарантийный срок на объект долевого строительства составляет 5 (пять) лет со дня передачи объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства.

4.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

4.3. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

В частности, Застройщик не несет ответственности за технические или конструктивные характеристики объекта долевого строительства, возникшие в результате замены Участником долевого строительства установленного оборудования и изменений Участником долевого строительства в процессе эксплуатации объекта долевого строительства его проектных характеристик, существующих на момент сдачи Многоквартирного дома в эксплуатацию.

4.4. 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.

5. Расторжение договора, ответственность Сторон

5.1. Настоящий договор может быть расторгнут по соглашению Сторон, либо по требованию одной из Сторон. Односторонний отказ от исполнения настоящего договора возможен в случаях и в порядке, предусмотренных действующим законодательством.

В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения договора, договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

5.2. Просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, и (или) систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев являются основаниями для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора.

5.3. В случае существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства или не устранения выявленных недостатков в разумный срок, а также не исполнения Застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный договором срок передачи более чем на два месяца, Участник долевого строительства вправе в одностороннем порядке отказаться от

исполнения договора и потребовать от Застройщика возврата денежных средств, уплаченных в счет цены договора и уплаты процентов в соответствии с действующим законодательством.

5.4. За неисполнение либо ненадлежащее исполнение условий настоящего договора, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ. Сторона, нарушившая обязательство, освобождается от ответственности, если такое нарушение вызвано обстоятельствами непреодолимой силы.

5.5. В случае нарушения установленных сроков оплаты внесения платежей по настоящему договору Застройщик вправе потребовать от Участника долевого строительства уплаты неустойки (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

5.6. При расторжении договора участия в долевом строительстве, при отказе от договора участия в долевом строительстве в одностороннем порядке договор счета эскроу для расчетов по договору участия в долевом строительстве прекращается.

Денежные средства со счета эскроу на основании полученных уполномоченным банком (эскроу-агент) сведений о погашении записи о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату в соответствии с частью 8 статьи 15.5 Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

6. Срок действия договора

6.1. Настоящий договор вступает для Сторон в силу с момента его государственной регистрации.

6.2. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента передачи объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

6.3. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме цены договора и приема объекта долевого строительства.

6.4. Действие договора прекращается после выполнения Сторонами своих обязательств в полном объеме либо по обоюдному согласию Сторон, либо в иных, предусмотренных законодательством случаях.

7. Прочие положения

7.1. С момента передачи объекта долевого строительства Участник долевого строительства несет все расходы по содержанию, обслуживанию и эксплуатации объекта долевого строительства, а также содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество. В случае если указанные расходы понес Застройщик, эти расходы возмещаются Участником долевого строительства в полном объеме.

7.2. Отсылка Участнику долевого строительства уведомлений, извещений, писем и т. п. подтверждается почтовой квитанцией об отправке заказного почтового отправления. Дата получения письменного уведомления определяется по почтовому штемпелю на почтовом конверте.

7.3. Подпись Участника долевого строительства или лица, действующего от его имени, в настоящем Договоре подтверждает согласие на обработку Застройщиком, в целях исполнения настоящего договора, а также на передачу организации, обслуживающей многоквартирный дом, его (Участника долевого строительства и (или) его представителя) персональных данных, а именно: фамилия, имя, отчество, дата и место рождения, пол, почтовый адрес, паспортные данные, а также иных персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение, блокирование, уничтожение персональных данных, для целей заключения и исполнения настоящего Договора, а также обеспечения соблюдения законов и иных нормативных актов. Обработка персональных данных может осуществляться как с использованием средств автоматизации, так и без использования таких средств.

Согласие на обработку персональных данных действует в течение неопределенного периода времени и может быть отозвано посредством направления соответствующего письменного заявления в адрес Застройщика. Отзыв согласия на обработку персональных данных может быть осуществлен не ранее 5 (пяти) лет с момента получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

7.4. Споры, возникающие при исполнении, изменении, расторжении настоящего договора разрешаются Сторонами путем переговоров. При не достижении согласия, в судебном порядке.

7.5. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и один экземпляр для регистрирующего органа.

7.6. Во всем, не предусмотренном настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

8. Почтовые адреса и реквизиты сторон:

«Застройщик»:

ООО «СК «СибЛидер», ИНН 2464043914, КПП 246401001, ОГРН 1022402297037
660093, г. Красноярск, пр-т им. газеты «Красноярский рабочий», д. 165 «г» тел. 252-10-20, 275-62-70
КРАСНОЯРСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ № 8646 ПАО СБЕРБАНК Г. КРАСНОЯРСК, БИК 040407627,
р/с 40702810731000018225, к/с 30101810800000000627, ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195

«Участник долевого строительства»:

ФИО,

Паспорт: выдан ____ г. _____, код подразделения ____ - ____

Регистрация:

Адрес для почтовой корреспонденции:

Телефон:

9. Подписи сторон:

«Участник долевого строительства»:

«Застройщик»:

Директор ООО «Строительная
компания «СибЛидер»

_____ И.В. Шиманский