

Типовая форма Договора участия в долевом строительстве

УТВЕРЖДАЮ

Директор _____ А.А. Рудаков



СИБИРСКАЯ
СТРОИТЕЛЬНАЯ
КОМПАНИЯ

ДОГОВОР № ____
участия в долевом строительстве

г. Красноярск

«__» _____ 202_ года

Общество с ограниченной ответственностью «Сибирская Строительная Компания», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора Рудакова Алексея Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

_____, паспортные данные, именуемый(ая) в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили в соответствии с законодательством Российской Федерации настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора.

1.1. По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) объект капитального строительства «Реконструкция отдельно стоящего административного объекта, гостиницы и инженерного обеспечения в Жилой комплекс со встроенными нежилыми помещениями и инженерное обеспечение по ул. Березина в Красноярске» Дом № 1. Второй этап (блок-секции №4, №5)», (далее по тексту - Многоквартирный дом), расположенный по строительному адресу: Красноярский край, г. Красноярск, Центральный район, ул. Березина на земельном участке с кадастровым номером 24:50:0300307:486 и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать соответствующий объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется оплатить обусловленную договором цену в порядке и сроки, предусмотренные настоящим договором, и принять Объект долевого строительства.

Основные характеристики Многоквартирного дома:

- вид - **многоквартирный дом;**
- назначение - **жилое;**
- этажность - **9 этажей;**
- общая площадь многоквартирного дома - **15 716,76 кв.м;**
- материал наружных стен - **кирпич;**
- материал поэтажных перекрытий - **сборные железобетонные плиты;**
- класс энергоэффективности - **В (высокий);**
- сейсмостойкость - **6 баллов.**

1.2. Под Объектом долевого строительства, указанным в п. 1.1. договора, стороны понимают жилое помещение - квартиру (далее по тексту - Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома и входящее в состав указанного строящегося (создаваемого) Многоквартирного дома.

Основные характеристики жилого помещения (Квартиры):

- назначение Объекта долевого строительства - **жилое помещение (Квартира);**
- строительный номер Квартиры - ____; БС ____, в осях ____;
- этаж расположения Квартиры - ____;
- количество комнат - ____;
- общая проектная приведенная площадь Квартиры - ____ кв.м; в том числе:
- жилая комната - ____ кв.м,
- кухня - ____ кв.м., прихожая - ____ кв.м.,

Застройщик:

_____/А.А. Рудаков/

Участник долевого строительства:

_____/ФИО/

- совмещенный санузел - кв.м.,
- площадь лоджий (балкона) с понижающим коэффициентом 0,5 (0,3) - ___ кв.м.

1.2.1. Под общей приведенной площадью Квартиры понимается сумма общей площади Квартиры, определяемая как сумма площадей всех помещений внутри Квартиры, и площади лоджий (балконов) с понижающим коэффициентом 0,5 (0,3).

1.2.2. Схема расположения Объекта долевого строительства на поэтажном плане (с указанием площади комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, балконов) – Приложение № 1 к настоящему Договору.

1.2.3. Номер Квартиры, почтовый адрес и ее технические характеристики будут уточнены после окончания строительства Многоквартирного дома. Фактическая общая приведенная площадь Квартиры определяется по окончании строительства в соответствии с обмерами, произведенными организацией технической инвентаризации.

1.2.4. Застройщик передает Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в следующем состоянии (со следующими выполненными работами в соответствии с проектной документацией): сплошное выравнивание поверхности кирпичных стен и газобетонных блоков штукатурным раствором (за исключением балкона). Межкомнатные перегородки выполнены из гипсокартона (ГКЛ), заполнение ГКЛ – плита минераловатная, шпаклевание поверхностей перегородок и заделка швов ГКЛ не выполняются. Отделочные работы пазогребневых перегородок (ПП) не выполняются. По кирпичным перегородкам выполняется оштукатуривание. Заделка потолочных швов между плит перекрытия штукатурным раствором. Отделочные работы потолка не выполняются. Устройство на полу цементно-песчаного защитного слоя по звукоизоляции (за исключением балкона). Монтаж основных систем водопровода и канализации (стояки), с установкой приборов учета расхода воды без трубной разводки по помещению, кроме подключения унитаза и кухонной мойки с сифоном и смесителем. Окна, остекление балкона, входные металлические двери. Застройщик не производит комплектацию квартир сантехническим оборудованием (за исключением унитаза и кухонной мойки с сифоном и смесителем), электроплитой и иными видами оборудования, не указанными в настоящем пункте.

2. Цена договора и порядок расчетов.

2.1. Цена настоящего договора определяется как сумма затрат Застройщика на строительство, ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома и вознаграждения Застройщика (услуги Застройщика). Разница между суммой денежных средств, уплаченной Участником долевого строительства, и суммой фактических затрат на строительство, определенной после ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома, остается в собственности Застройщика и считается стоимостью услуг Застройщика (вознаграждения Застройщика).

Часть затрат Застройщика на строительство и ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию (затраты, указанные в пункте 2.4. настоящего договора), в том числе вознаграждение Застройщика, включаются в стоимость одного квадратного метра общей приведенной площади квартиры. Часть затрат в стоимость квадратного метра общей приведенной площади не включены (затраты, указанные в пункте 2.5.2 настоящего договора).

2.2. Цена одного квадратного метра (далее 1 кв.м.) общей приведенной площади Квартиры составляет _____ (тысяч) рублей.

Цена квадратного метра общей приведенной площади Квартиры является фиксированной.

Цена настоящего договора на момент его подписания составляет _____ рублей.

Цена договора может быть изменена (уточнена) в соответствии с п. 2.3.1 и п. 7.2.4 настоящего договора.

Окончательная цена договора, с учетом пунктов 2.3.1 и 7.2.4., указывается в дополнительном соглашении к настоящему договору, которое стороны подписывают в течение 7 дней с момента направления Застройщиком уведомления о необходимости подписания дополнительного соглашения.

2.3. Цена договора оплачивается Участником долевого строительства до ввода в эксплуатацию многоквартирного жилого дома путем внесения денежных средств (депонируемая сумма) на счет эскроу в уполномоченном банке (эскроу-агент).

Эскроу-агент: Банк _____, место нахождения: _____; адрес электронной почты: _____, номер телефона: _____.

Депонент: участник долевого строительства по настоящему договору.

Бенефициар: ООО «Сибирская Строительная Компания» (Застройщик).

Депонируемая сумма: _____ рублей.

Участник долевого строительства обязуется предоставить в **Банк** все документы и совершить все действия, необходимые для открытия счета эскроу в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу в **Банке**.

Застройщик:

_____/А.А. Рудаков/

Участник долевого строительства:

_____/ФИО /

Предоставление Участником долевого строительства вышеуказанных документов в совокупности является подтверждением предложения (оферты) Участника долевого строительства на заключение Договора счета эскроу с Застройщиком и **Банком**.

2.3.1. Участник долевого строительства обязуется **единовременно** внести денежные средства на специальный эскроу-счет в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты регистрации настоящего договора для учета и блокирования денежных средств в счет уплаты цены участия в долевом строительстве, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента), 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.

***Вариант п.2.3.1. для договоров с рассрочкой платежа:**

«2.3.1. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства на специальный эскроу-счет после даты регистрации настоящего договора для учета и блокирования денежных средств в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента), 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.

Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в следующие сроки:

_____рублей – до « ____ » _____ 20 ____ г. включительно.

_____рублей – до « ____ » _____ 20 ____ г.» включительно.

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

2.3.3. **Окончательный расчет производится после получения результатов обмеров, произведенных организацией технической инвентаризации, по завершению строительства.**

В случае если фактическая общая приведенная площадь Квартыры изменилась по отношению к общей проектной приведенной площади квартиры, указанной в п. 1.2:

- Участник долевого строительства дополнительно оплачивает увеличение общей приведенной площади Квартыры в сравнении с общей приведенной проектной площадью Квартыры, исходя из цены 1 кв. м., действующей на момент заключения настоящего договора (о чем стороны подписывают дополнительное соглашение), в течение 10 дней с даты получения уведомления Застройщика. Уведомление может быть направлено участнику долевого строительства по электронной почте, указанной в настоящем договоре.

- Застройщик возвращает излишне оплаченную сумму Участником долевого строительства при уменьшении фактической общей приведенной площади Квартыры в сравнении с общей приведенной проектной площадью Квартыры также, исходя из цены 1 кв. м., действующей на момент заключения настоящего договора (о чем стороны подписывают дополнительное соглашение), в течение 10 дней с даты получения заявления Участника долевого строительства. Уведомление может быть направлено участнику долевого строительства по электронной почте, указанной в настоящем договоре.

2.3.4. Обязательства Участника долевого строительства по оплате стоимости Объекта долевого строительства считаются полностью исполненными после поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу в полном объеме. Датой исполнения платежа признается день поступления денежных средств на счет эскроу.

2.3.5. Участник долевого строительства уведомлен о том, что в соответствии с Федеральным Законом от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» и Приказом Минэкономразвития России от 20.06.2016 №378 «Об утверждении отдельных форм выписок» в выписке из ЕГРН и кадастровом паспорте указывается общая площадь жилого помещения.

Общая площадь жилого помещения согласно п. 5 ст. 15 Жилищного кодекса РФ состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, **за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.**

При этом, расхождение показателей площади Квартыры, указанных в выписке из ЕГРН и кадастровом паспорте (общая площадь жилого помещения) с показателями, указанными в акте приема-передачи Квартыры, который составлен по результатам технической инвентаризации (общая приведенная площадь),

Застройщик:

_____/А.А. Рудаков/

Участник долевого строительства:

_____/ФИО /

не уменьшает фактическую площадь Квартиры за счет исключения площади балконов, лоджий, веранд, террас и не является основанием для изменения цены договора.

2.4. В цену 1 кв.м. общей приведенной площади передаваемой Квартиры по проекту включаются:

- затраты на строительство несущих конструкций Многоквартирного дома и межкомнатных перегородок;
- расходы на сплошное выравнивание поверхности кирпичных стен и газобетонных блоков штукатурным раствором;
- расходы на заделку потолочных швов между плит перекрытия;
- расходы на устройство цементно-песчаного защитного слоя со звукоизоляцией без верхнего выравнивающего слоя по плитам перекрытий(за исключением балкона);
- расходы на электрическую разводку, монтаж установочных изделий (розетки, выключатели);
- стоимость и монтаж основных систем водопровода и канализации (стояки), с установкой приборов учета расхода воды без трубной разводки по помещению;
- стоимость и установка мойки на кухню, одного смесителя, унитаза (отечественного производства);
- стоимость и монтаж отопительных приборов;
- стоимость и установка окон из ПВХ;
- стоимость и установка входных металлических дверей;
- оплата услуг Застройщика (вознаграждение Застройщика).
- затраты на получение и согласование технической документации для строительства Объекта долевого строительства и иные затраты;
- остекление балкона (лоджии).

2.5. В цену 1 кв. м. общей приведенной площади передаваемой Квартиры не включается:

2.5.1. Стоимость работ, материалов и оборудования, не выполняемых Застройщиком:

- стоимость и установка электроплиты;
- стоимость и установка межкомнатных дверей;
- стоимость и установка сантехнического оборудования (ванны, смесителей, раковины);
- стоимость отделочных и подготовительных работ потолка, стен, и полов, в т.ч. материалов, кроме указанных работ в п.2.4.;
- выравнивание поверхностей дверных проемов (откосов) штукатурным раствором.

2.5.2. Стоимость работ, материалов и оборудования, выполняемых Застройщиком:

- стоимость работ и затраченных материалов организации локальных сетей для доступа к сети Интернет и сети кабельного телевидения, а также по телефонизации Многоквартирного жилого дома (в т.ч. выделение телефонного номера), указанного в п. 1.1 настоящего Договора. Оборудование связи, установленное в Многоквартирном доме (в т.ч. линии связи, сооружения связи), является собственностью оператора связи, и плата за его размещение в Многоквартирном доме с Участника долевого строительства не взимается;

- стоимость работ и материалов по устройству системы ограниченного доступа (домофонизация, видеодомофонизация);
- стоимость оборудования и работ по устройству системы видеонаблюдения;
- стоимость оборудования и работ по ограждению придомовой территории.

Эксплуатационные расходы по обслуживанию и содержанию домофона, видеодомофона, системы видеонаблюдения, ограждения придомовой территории, несут Участники долевого строительства после подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

2.6. Окончательный расчет, с учетом пунктов 2.3.1, 7.2.4 настоящего договора, производится Участником долевого строительства не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента вступления в силу дополнительного соглашения (в соответствии с п.12.2), но не позднее подписания акта приема-передачи Квартиры (объекта долевого строительства).

2.7. Застройщик наделяется правом владения, пользования и распоряжения уплаченными по настоящему договору средствами Участника долевого строительства после раскрытия счета эскроу.

3. Срок действия договора.

3.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его государственной регистрации.

3.2. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента передачи Объекта долевого строительства по подписанному акту приема-передачи.

3.3. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств по Договору и приему Объекта долевого строительства.

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

Застройщик:

_____/А.А. Рудаков/

Участник долевого строительства:

_____/ФИО /

4. Срок и порядок передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

4.1. Срок ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома - II квартал 2022 года.

4.2. Срок передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства – не позднее 31 декабря 2022 года.

4.3. Исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства является встречным, так как обусловлено надлежащим исполнением Участником долевого строительства своей обязанности по оплате цены договора.

4.4. В соответствии со ст.315 Гражданского кодекса РФ, Застройщик вправе досрочно исполнить обязательство по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства (при условии получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию). Участник обязан принять от Застройщика досрочное исполнение обязательства по Договору о долевом участии в строительстве.

4.5. Передача объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником долевого строительства осуществляются по акту приема-передачи Объекта долевого строительства.

4.6. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного Договором срока передачи Объекта долевого строительства обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Жилого дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных Законом.

Сообщение направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по почтовому адресу, указанному участником долевого строительства в настоящем договоре, или вручается участнику долевого строительства лично под расписку.

Участник долевого строительства, получивший уведомление от Застройщика о завершении строительства (создания) Многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения указанного уведомления.

4.7. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства или при необоснованном отказе Участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства, Застройщик в порядке, установленном законодательством, вправе составить односторонний акт о передаче объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства, а также обязательство по содержанию Объекта долевого строительства признаются перешедшими к Участнику долевого строительства со дня составления предусмотренного настоящим пунктом одностороннего акта о передаче объекта долевого строительства.

4.8. В случае уклонения Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства или при необоснованном отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, последний обязан компенсировать Застройщику затраты по содержанию Квартиры, начиная с даты подписания одностороннего акта приема-передачи квартиры.

5. Гарантийный срок.

5.1. 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.

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.

Регулировка и техническое обслуживание элементов изделий и оборудования (фурнитуры, резиновых уплотнителей, водоотводящих каналов, шарниров дверей и окон и т.п.) в гарантийные обязательства Застройщика не входят. Застройщик не несет ответственность по гарантийным обязательствам в случае неисполнения эксплуатационной организацией или собственником помещения установленных требований о проведении текущего ремонта, регламентных работ и подготовки к сезонной эксплуатации Многоквартирного дома.

5.2. 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

Застройщик:

_____/А.А. Рудаков/

Участник долевого строительства:

_____/ФИО /

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.

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, существовавших на момент сдачи Многоквартирного дома в эксплуатацию.

5.3. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, возникшие в случаях, если в период действия гарантийного срока, указанного в п 5.1. настоящего договора, Участник долевого строительства самостоятельно произвел планировку или реконструкцию Объекта долевого строительства по отношению к проектным решениям, в том числе, но не исключительно: осуществил перенос внутренних перегородок, организовал проемы в стенах, изменил проектное положение сантехнических разводов и стояков, схемы электропроводки и т.д.

5.4. Гарантия Застройщика на светопрозрачные ограждающие конструкции (окна ПВХ, алюминиевые конструкции балконов, лоджий) прекращается в случае, если Участник долевого строительства самостоятельно или с привлечением третьих лиц производил вмешательства (работы) в отношении любой части конструкции окна (переустановка оконного блока, подоконной доски, откосов, утепление откосов, запенивание монтажного шва, нарушение целостности монтажного шва, замена фурнитуры, невыполнение технического обслуживания, необходимого согласно паспортов на изделия и инструкции по эксплуатации помещений и общего имущества в многоквартирном доме).

5.5. 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.

Выявленные строительные недочеты устраняются Застройщиком в согласованные с Участником долевого строительства сроки, и только в случае отказа Застройщика от их устранения, Участник долевого строительства вправе устранить их самостоятельно.

6. Правовое обеспечение договора. Особые условия.

6.1. Застройщик осуществляет строительство Многоквартирного дома на основании:

- государственной регистрации права собственности на земельный участок №24:50:0300307:486-24/095/2018-12 от 23.03.2018 года;
- разрешения на строительство от «29» июня 2018 года № 24-308-222-2018, выданного Администрацией города Красноярска.

Проектная декларация размещена в сети «Интернет» на сайте: www.sibsk.ru. Участник ознакомлен с проектной декларацией, включающей в себя информацию о Застройщике и о проекте строительства.

6.2. Участник долевого строительства подписанием настоящего договора прямо выражает свое согласие Застройщику на любые действия в отношении земельного участка, в том числе на изменение по усмотрению Застройщика границ Земельного участка, когда такое изменение связано с разделом Земельного участка в целях образования (формирования) отдельного Земельного участка под Объектом, в том числе на изменение документации по планировке территории, проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов и любой иной документации, межевание (размежевание) Земельного участка, совершение Застройщиком и (или) другими лицами любых иных действий, связанных с разделом Земельного участка, на уточнение границ земельного участка, изменение площади земельного участка, изменение (уточнение) описания местоположения его границ, образование иных земельных участков из Земельного участка, включая раздел Земельного участка, выдел из Земельного участка иного (иных) земельных участков иной площади, на снятие с кадастрового учета земельного участка в связи с постановкой на кадастровый учет вновь образованных земельных участков и постановку на кадастровый учет вновь образованных земельных участков из состава земельного участка и иные действия. Настоящее согласие Участника долевого строительства является письменным согласием, выданным в соответствии с п.4 ст.11.2. Земельного Кодекса РФ. Заключение дополнительного соглашения к настоящему договору в связи с этим не требуется.

6.3. Участник долевого строительства подписанием настоящего договора прямо выражает свое согласие Застройщику передавать в залог земельный участок с кадастровым номером 24:50:0300307:486 и строящиеся (создаваемые) на указанном земельном участке объекты недвижимости залогодержателю - **Банку** в качестве обеспечения исполнения своих обязательств по целевому кредиту на строительство многоквартирного дома или иного объекта недвижимости на указанном земельном участке.

6.4. На момент заключения настоящего Договора Застройщик гарантирует отсутствие претензий на Объект долевого строительства со стороны третьих лиц, а также иных правовых ограничений.

7. Права и обязанности Застройщика.

Застройщик:

_____/А.А. Рудаков/

Участник долевого строительства:

_____/ФИО /

7.1. Застройщик имеет право:

7.1.1. Самостоятельно осуществлять все необходимые действия в целях обеспечения строительства (создания) Многоквартирного дома. Ведение бухгалтерского учета, строительство и ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома осуществляется Застройщиком от своего имени, но в интересах и за счет Участников долевого строительства при совершении соответствующих сделок и необходимых действий.

7.1.2. В ходе строительства Застройщик имеет право вносить изменения в проектную документацию на строительство, при этом, если данные изменения не касаются характеристик Объекта долевого участия (квартиры), установленных настоящим договором, то Застройщик не уведомляет Участника долевого строительства о произведенных изменениях.

7.2. Застройщик обязан:

7.2.1. Обеспечить строительство (создание) Многоквартирного дома и ввод его в эксплуатацию в установленный настоящим договором срок и в соответствии с установленными требованиями.

7.2.2. После получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию обеспечить передачу Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства (квартиры) в установленный договором срок по Акту приема-передачи при условии своевременного исполнения Участником долевого строительства обязательства по оплате.

7.2.3. Уведомить Участника долевого строительства в письменной форме или телеграммой о сдаче Многоквартирного дома в эксплуатацию и сроке передачи ему Объекта долевого строительства.

В случае если строительство Многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный настоящим Договором срок, Застройщик не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока, обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию с предложением заключить дополнительное соглашение об изменении сроков строительства.

7.2.4. В случае, если за период строительства (создания) Многоквартирного дома произойдут изменения в строительных нормах и правилах, требованиях контролирующих органов, согласующих и эксплуатирующих организаций, обязательные для исполнения Застройщиком при строительстве (создании) и при вводе в эксплуатацию Многоквартирного дома (в том числе затраты по выполнению завершающей отделки в квартире – оклейки стен обоями, укладке линолеума, напольной и настенной плитки, установке межкомнатных дверей, установке ванны, раковины в ванной комнате), то вызванные этим дополнительные затраты подлежат оплате Участником долевого строительства в размере, пропорциональном его доли в общей площади жилых помещений (за исключением балконов и лоджий) Многоквартирного дома на основании дополнительного соглашения. Участник долевого строительства подписывает дополнительное соглашение к настоящему договору в семидневный срок с момента получения соответствующего уведомления Застройщика.

Оплату по дополнительному соглашению Участник долевого строительства производит в течение 7 (семи) дней с момента государственной регистрации дополнительного соглашения путем перечисления на счет эскроу единовременного платежа.

7.2.5. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

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

7.2.7. 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.

8. Права и обязанности Участника долевого строительства.

8.1. Участник долевого строительства имеет право:

8.1.1. Получать информацию о ходе строительства Многоквартирного дома.

8.1.2. 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. При совершении уступки до исполнения обязанности по уплате цены договора уступка допускается только одновременно с переводом долга на Нового участника долевого строительства в порядке, установленном законодательством РФ. Перевод долга допускается только с согласия Застройщика.

8.1.3. Участник долевого строительства либо Новый участник долевого строительства обязаны в письменной форме уведомить Застройщика о совершенной уступке прав требования по настоящему договору в течение 5-ти дней с даты государственной регистрации договора уступки прав требования в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии Красноярского края, прикладывая копию зарегистрированного договора уступки прав требования.

Застройщик:

_____/А.А. Рудаков/

Участник долевого строительства:

_____/ФИО /

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

8.1.4. При передаче прав по настоящему Договору Участник долевого строительства обязан довести до сведения лица, которому осуществляется передача прав, информацию обо всех условиях настоящего Договора, в том числе сообщить о характеристиках Объекта долевого строительства, сообщить о том, что после возведения Объекта капитального строительства общая площадь может не соответствовать общей приведенной площади (п.2.3.3. Договора), сообщить о предусмотренных настоящим Договором случаях изменения цены Объекта долевого строительства, сообщить о согласии лица, являющегося Участником долевого строительства по Договору, на обработку Застройщиком персональных данных в соответствии с п.11.4. настоящего Договора.

8.1.5. 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. Участник долевого строительства обязан обратиться в Банк с соответствующим заявлением о переходе прав требований по договору счета эскроу.

8.2. Участник долевого строительства обязан:

8.2.1. 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.

В случае неявки Участника долевого строительства в регистрирующий орган в согласованный с Застройщиком срок (дату и время), договор считается незаключенным, а Объект долевого участия – свободным. Застройщик вправе заключить договор долевого строительства на Объект долевого строительства, указанный в п.1.2. настоящего договора, с другими лицами (лицом).

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

8.2.3. В течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения уведомления о завершении строительства Многоквартирного дома от Застройщика приступить к принятию Квартиры по Акту приема-передачи.

Участник долевого строительства вправе принять Объект долевого строительства до устранения Застройщиком указанных в Акте недостатков, что не отменяет обязанность Застройщика произвести устранение обоснованных замечаний к качеству Объекта долевого строительства, при этом Участник долевого строительства должен обеспечить доступ в жилое помещение и не создавать условий, препятствующих выполнению работ.

8.2.4. Осуществлять самостоятельно оплату затрат по содержанию и эксплуатации Объекта долевого строительства с момента подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

8.2.5. В случае изменения адреса места жительства, паспортных данных, телефонных номеров, Участник долевого строительства обязан письменно уведомить об этом Застройщика в течение 3 (трех) дней. В противном случае Застройщик, использующий адрес Участника долевого строительства, указанный в настоящем Договоре, считается надлежащим образом исполнившим свои обязательства, связанные с использованием адреса.

8.2.6. С момента передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по акту приема-передачи Участник долевого строительства обязан вносить плату за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, коммунальные услуги Застройщику или организации, которая будет осуществлять управление многоквартирным домом после ввода его в эксплуатацию. В случае если указанные расходы понес Застройщик, эти расходы возмещаются Участником долевого строительства в полном объеме.

8.2.7. 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.

8.2.8. 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

Застройщик:

_____/А.А. Рудаков/

Участник долевого строительства:

_____/ФИО /

Многоквартирном доме пропорционально доле собственности на Объект долевого строительства, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

9. Ответственность сторон.

9.1. Стороны несут ответственность по своим обязательствам в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим договором.

9.2. Все риски, связанные с гибелью, порчей или утратой Квартиры, а также имущества (оборудования), находящегося в Квартире, переходят на Участника долевого строительства с момента подписания акта приема-передачи квартиры (составления одностороннего акта приема-передачи в соответствии с пунктом 7.1.4. настоящего договора).

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

9.4. Нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном действующим законодательством (статья 5, 9 Федерального закона Российской Федерации от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»).

10. Расторжение и изменение договора.

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

10.2. В случае существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства или неустранимых выявленных недостатков в разумный срок, а также неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный договором срок передачи 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.

10.3. 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 (в случае оплаты по договору не единовременно) являются основаниями для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора.

10.4. 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 ч. 8 статьи 15.5 Федерального закона 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».

11. Прочие условия.

11.1. Срок окончания строительства (создания) Многоквартирного дома продлевается на период действия обстоятельств, не зависящих от Застройщика (обстоятельства непреодолимой силы), и на период действия последствий этих обстоятельств, повлиявших на возможность строительства Многоквартирного дома и (или) сдачу его в эксплуатацию.

11.2. Подписанием настоящего договора Участник долевого строительства выражает свое согласие на строительство (создание) Застройщиком на земельном участке с кадастровым номером 24:50:0300307:486 следующих этапов объекта капитального строительства: «Реконструкция отдельно стоящего административного объекта, гостиницы и инженерного обеспечения в Жилой комплекс со встроенными нежилыми помещениями и инженерное обеспечение по ул. Березина в Красноярске. Второй этап – Дом №1 (блок-секции №4, №5), Третий этап - Дом №2, Подземный автопаркинг.

11.3. Участник долевого строительства уведомлен о том, что расположенные на земельном участке с кадастровым номером 24:50:0300307:486 подземный автопаркинг, наружные сети водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения и низковольтные сети электроснабжения построены за счет средств Застройщика без привлечения денежных средств участников долевого строительства и после ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома, указанного в п.1.1 настоящего договора, подземный автопаркинг,

Застройщик:

_____/А.А. Рудаков/

Участник долевого строительства:

_____/ФИО /

наружные сети водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения и электроснабжения не будут относиться к общему домовому имуществу и передаваться в общую долевую собственность.

Трансформаторная подстанция с наружными высоковольтными сетями электроснабжения запроектированы за пределами земельного участка с кадастровым номером 24:50:0300307:486 и предназначены для электроснабжения объекта капитального строительства: «Реконструкция отдельно стоящего административного объекта, гостиницы и инженерного обеспечения в Жилой комплекс со встроенными нежилыми помещениями и инженерное обеспечение по ул. Березина в Красноярске. Третий этап - Дом №2, Подземный автопаркинг. Трансформаторная подстанция с наружными высоковольтными сетями электроснабжения строится за счет средств Застройщика без привлечения денежных средств участников долевого строительства, не будет относиться к общему домовому имуществу и передаваться в общую долевую собственность.

11.4. Подпись Участника долевого строительства в настоящем Договоре или лица, действующего от его имени, подтверждает его согласие на обработку персональных данных Застройщиком в целях исполнения настоящего договора, а также на передачу данных организации, обслуживающей Многоквартирный дом, а именно: фамилия, имя, отчество, дата и место рождения, пол, почтовый адрес, паспортные данные, телефон, электронный адрес, а также иные персональные данные, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных для целей заключения, исполнения и/или расторжения настоящего Договора, любых дополнительных соглашений к нему, 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.

11.5. Участник долевого строительства несет расходы по государственной регистрации настоящего договора в соответствии с действующим законодательством РФ.

11.6. Недействительность какого-либо условия настоящего договора не влечет за собой недействительность прочих его условий.

11.7. Все письма, уведомления, предупреждения, предложения, касающиеся настоящего Договора, Стороны могут вручать друг другу под расписку или направлять друг другу по адресам, указанным в настоящем Договоре, заказным письмом с описью вложения. Стороны обязаны являться в почтовое отделение для получения заказного письма с описью вложения. Датой получения Стороной письменного уведомления, извещения, предупреждения, предложения, направленного другой Стороной, является дата на почтовом уведомлении о вручении. При возврате заказного письма с описью вложения оператором почтовой связи с сообщением об отказе стороны от его получения или в связи с отсутствием стороны по адресу, указанному в настоящем Договоре, заказное письмо с описью вложения, считается полученным Стороной на 20 (двадцатый) календарный день с даты его отправки.

11.8. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что строительство (создание) Многоквартирного дома Застройщик осуществляет путем реконструкции принадлежащего Застройщику существующего объекта недвижимости нежилого назначения в жилой комплекс на основании разрешения на строительство № 24-308-222-2018 от 29.06.2018г., выданного Администрацией города Красноярска.

12. Заключительные положения.

12.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и вступает в силу с момента его регистрации и действует до полного исполнения сторонами всех принятых на себя обязательств надлежащим образом.

12.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору совершаются в той же форме, что и настоящий договор и вступают в силу с момента их регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Красноярскому краю.

12.3. Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон и один экземпляр для регистрирующего органа.

12.4. Приложения и дополнения к договору являются его неотъемлемой частью.

Приложение №1: Схема расположения Объекта долевого строительства на поэтажном плане.

Юридические адреса и реквизиты сторон:

Застройщик:
Общество с ограниченной ответственностью
«Сибирская Строительная Компания»

Участник долевого строительства:
ФИО

Застройщик:
_____/А.А. Рудаков/

Участник долевого строительства:
_____/ФИО /

660049, край Красноярский, город Красноярск,
улица Карла Маркса, дом 8 А, помещение 103,
тел. (391) 2918-100, (391)2918-101
ИНН 2466071160, КПП 246601001
Р/с 40702810618030000065 в Филиале Банка ВТБ (ПАО) в
г. Красноярске
К/с 30101810200000000777
БИК 040407777
e-mail:sibsk@bk.ru

Директор

_____/А.А. Рудаков/
М.П.

_____/ФИО /

Застройщик:

_____/А.А. Рудаков/

Участник долевого строительства:

_____/ФИО /