

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ДомСтрой» именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора **Бутенко Михаила Викторовича**, действующего на основании Устава и **ФИО**, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор, далее именуемый «Договор» о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок построить **Многоэтажный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями**, расположенный по строительному адресу: **г. Красноярск, Советский район**, (далее - Жилой дом), на земельном участке с кадастровым номером 24:50:0400015:1866, и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства в собственность

- назначение объекта долевого строительства – **жилое помещение**,

- блок – секция в осях – 0,

- строительный номер квартиры – **00**,

- этаж – 00

- общая проектная площадь квартиры, с учетом площади балконов, лоджий (с понижающим коэффициентом) - **00,00м²**

- количество комнат - **0**,

- площадь жилых комнат- **00,00м²**,

- количество помещений вспомогательного использования – 0,

- площадь помещений вспомогательного использования - **00,00м²**

- площадь балкона (с учетом понижающего коэффициента) - **00,00м²**,

(далее по тексту - Объект долевого строительства), а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию.

1.2. Объект долевого строительства «Жилой дом» имеет следующие характеристики: вид и назначение – многоквартирный жилой дом; количество этажей – 17 этажей из них 16 этажей - жилых, 1 этаж - встроенные офисные помещения; дом состоит из 1-х блок-секции; общая площадь квартир – 8199,52 м²; материал наружных стен – монолитный и сборно-монолитный железобетон; наружная отделка стен – фасадно-декоративная штукатурка по стеклотканевой щелочестойкой сетке; материал поэтажных перекрытий – монолитный железобетон толщиной 180 мм; класс энергоэффективности – «В» (высокий); класс сейсмостойкости – 6 баллов.

2. Правовое обеспечение Договора

2.1. Земельный участок, предназначенный для строительства Жилого дома, принадлежит Застройщику на праве договора **аренды № 517 от 12 декабря 2019 года**. Право на земельный участок зарегистрировано в установленном законом порядке».

2.2. Разрешение на строительство Жилого дома выдано Администрацией города Красноярска **22.09.2020 года № 24-RU24308000-178-2020**.

2.3. Проектная декларация на Жилой дом (включая внесенные изменения) представлена в орган, осуществляющий регистрацию прав на недвижимое имущество, представлена в орган, уполномоченный на осуществление надзора в области долевого строительства. На момент подписания Договора Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией, документацией на Жилой дом (включая внесенные изменения), стандартами ООО СЗ «ДомСтрой», а также дополнительно уведомлен о том, что указанные документы размещены в открытом доступе на сайте www.124domstroy.ru.

3. Цена Договора и порядок ее оплаты

3.1. Цена Договора составляет _____ (_____ рублей ___ копеек) (далее – Цена Договора).

Участник уплачивает Цену Договора с использованием специального эскроу счета, открываемого в банке (эскроу-агенте) по договору счета эскроу, заключаемому между Участником, Застройщиком и Банком (эскроу-агентом) в день подписания настоящего Договора, для учета и блокирования денежных средств, в целях их перечисления Застройщику, на следующих условиях:

Участник: Гражданин РФ _____

Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ДомСтрой».

Сумма депонирования: _____ (_____ рублей ___ копеек).

Банк (эскроу-агент) – Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (фирменное наименование), сокращенное наименование – ПАО Сбербанк, место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, дом 19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-200-57-03.

Счет эскроу открывается уполномоченным банком (эскроу-агентом) для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от владельца счета - участника долевого строительства в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве в отношении многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в целях передачи эскроу-агентом таких средств застройщику.

Ни Участник, ни Застройщик не вправе распоряжаться денежными средствами, находящимися на счете эскроу.

Денежные средства на счет эскроу вносятся после регистрации договора участия в долевом строительстве, заключенного в соответствии со статьей 15.4 214-ФЗ, на срок условного депонирования денежных средств, который не может превышать более чем на шесть месяцев срок ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, указанных в проектной декларации.

Внесение денежных средств Участником долевого строительства на счет эскроу производится после государственной регистрации настоящего Договора участия в долевом строительстве в срок не позднее **00.00.2021** года.

Для исполнения аккредитива Участник долевого строительства обязан предоставить в ПАО Сбербанк оригинал настоящего договора с отметкой (штампом) о государственной регистрации.

Основанием для передачи уполномоченным банком (эскроу-агентом) Застройщику депонированной суммы со счета эскроу является предоставление Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и сведений из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающих государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав многоквартирного дома, или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства, указанной в статье 23.3 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» (далее по тексту «214-ФЗ»), этой информации.

Обязанность Участника по оплате Цены Договора считается исполненной с даты уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с пунктом 3.1. настоящего Договора.

3.2. Участнику долевого строительства разъяснено, что площадь Объекта долевого строительства, указанная в п. 1.1 Договора является проектной и уточняется в результате обмеров органами технической инвентаризации. Стороны пришли к соглашению, что увеличение или уменьшение площади Объекта долевого строительства относительно проектной не влечет за собой изменение цены Договора, указанной п.3.1.

3.3. В цену договора объекта долевого строительства не входит и не выполняется Застройщиком: облицовка керамической плиткой стен и полов сан.узлов, ванной и вокруг кухонного оборудования, установка электроплиты, установка раковины на кухне, встроенных шкафов, остекление балконов и лоджий, отделка пола и потолка балконов и лоджий, устройство стяжки пола балкона и лоджий, установка межкомнатных дверей, установка санитарно-технического оборудования (ванна, унитаз, умывальник, душ, смеситель, пожарный шланг), укладка линолеума, устройство стяжки пола, установка плинтуса, выравнивание стен (затирка, шпатлевка, штукатурка), окраска стен, оклейка стен обоями, выравнивание потолка (затирка, шпатлевка, штукатурка), окраска потолка, установка осветительных приборов, установка звонка, установка подоконников и оконных откосов.

4. Права и обязанности Застройщика

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Ввести в эксплуатацию Жилой дом.

4.1.2. Использовать денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства в счет цены договора, исключительно в целях строительства Жилого дома в соответствии с проектной документацией и требованиями законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных домов.

4.1.3. Не менее чем за месяц до срока начала и принятия объекта долевого строительства направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства многоквартирного дома, готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принять Объект долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства.

4.1.4. После получения разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию, **01 августа 2024 года** передать Участнику долевого строительства по акту приема-передачи Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации, градостроительных регламентов и стандартов ООО СЗ «ДомСтрой». Застройщик имеет право передать Помещение досрочно.

4.1.5. При уклонении или необоснованном отказе Участника долевого строительства от приемки Объекта Застройщик вправе по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта Участнику долевого строительства, составить односторонний акт о передаче Объекта в порядке, установленном законодательством о долевом строительстве.

4.2. Застройщик имеет право:

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

4.2.2. Производить любые действия в отношении земельного участка, указанного в п. 1.1. настоящего Договора, в том числе, раздел участка, перераспределение, объединение или выдел из него других земельных участков в соответствии с утвержденным проектом межевания территории.

5. Права и обязанности Участника долевого строительства

5.1. Участник долевого строительства обязуется:

5.1.1. Уплатить цену договора в порядке и сроки, установленные п. 3.1, Договора участия в долевом строительстве путем внесения денежных средств на счет эскроу, открытый в ПАО Сбербанк.

- В течение 2 (Двух) рабочих дней, включая день перечисления Суммы депонирования на счет эскроу, предоставить Застройщику платежный документ, подтверждающий перечисление Суммы депонирования, указанной в п. 3.1. Договора и равной Цене Договора, на счет эскроу в полном объеме

5.1.2. Приступить к приемке Объекта долевого строительства не позднее 14 дней с момента получения соответствующего уведомления от Застройщика, и при отсутствии отступлений Объекта долевого строительства от требований, указанных в п. 7.1 Договора, принять от Застройщика Объект по акту приема-передачи.

5.1.3. Добросовестно отнестись к обязанности по приемке объекта долевого строительства, проверив его качество самостоятельно, так и с привлечением, за свой счет, независимого специалиста (эксперта).

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

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

5.3. 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 нести все расходы по содержанию, обслуживанию и эксплуатации Объекта долевого строительства, а также вносить плату за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

До момента выбора способа управления собственниками помещений многоквартирного жилого дома или до момента проведения открытого конкурса органом местного самоуправления по отбору управляющей компании Участник оплачивает коммунальные платежи Застройщику или организации, которая будет по заданию Застройщика осуществлять временное управление многоквартирным домом с

момента ввода его в эксплуатацию. Участник уведомлен о том, что тарифы ресурсоснабжающих организаций, выставляемых Застройщику, могут быть выше установленных тарифов для граждан. В случае, если указанные расходы понес Застройщик, эти расходы возмещаются Участником долевого строительства в полном объеме.

6. Порядок передачи объекта долевого строительства

6.1. Передача объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участнику долевого строительства осуществляется посредством подписания сторонами акта приема-передачи.

6.2. Участник долевого строительства до подписания акта приема-передачи совместно с Застройщиком составляют акт осмотра, в котором указывается соответствие объекта долевого строительства требованиям, указанным в п. 7.1. настоящего Договора. В случае несоответствия объекта долевого строительства требованиям, указанным в п. 7.1. Договора, Участник долевого строительства с Застройщиком указывает имеющиеся недостатки в акте осмотра и срок их устранения.

6.3. Подписание акта приема-передачи сторонами Договора означает, что Объект долевого строительства соответствует всем требованиям, указанным в Договоре, а его качество соответствует п. 7.1. настоящего Договора.

7. Гарантии качества объекта долевого участия

7.1. Качество Объекта долевого строительства, который будет передан Застройщиком Участнику по настоящему Договору, должно соответствовать условиям Договора, проектной документации, требованиям тех. регламентов, градостроительных регламентов и стандартов ООО СЗ «ДомСтрой».

7.2. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Объекта долевого строительства, соответствия его проекту, техническим нормам и правилам является акт приемочной комиссии о приемке в эксплуатацию законченного строительства многоквартирного дома, утвержденный в установленном порядке.

7.3. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, устанавливается на пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, участнику долевого строительства.

7.4. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, устанавливается на три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

7.5. Для сохранения гарантии на подвижные части окон (створки, балконные двери), фурнитуру, резиновые уплотнители требуется не реже, чем в 1 раз в год, проводить сервисное обслуживание (регулировка и смазка фурнитуры, прочистка водосливных отверстий, обработка резиновых уплотнителей специальным составом), для чего необходимо обратиться в офис ООО СЗ «ДомСтрой» с соответствующим заявлением. Ежегодное сервисное обслуживание (далее ЕСО) оплачивается собственником квартиры отдельно, согласно прейскуранта цен на момент обращения. После проведения ЕСО в «Листе сервисного обслуживания окон» (выдается участнику долевого строительства при подписании акт приема-передачи) делается отметка. В случае не прохождения ЕСО, либо несвоевременного прохождения (более 13 месяцев после прохождения последнего обслуживания) застройщик не несет ответственности за ненадлежащую работу фурнитуры окон и, как следствие, провисание и искривление створок, а также герметичность и продувание через резиновые уплотнители.

8. Уступка прав требований по Договору

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

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

8.3. Участник долевого строительства, в случае уступки права требования по настоящему договору другому лицу, обязаны письменно уведомить Застройщика о состоявшейся уступке и передать ему экземпляр зарегистрированного соглашения об уступке в течение 7 дней с момента государственной регистрации указанного соглашения.

8.4. 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.

9. Расторжение Договора

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

9.2. В случае нарушения Участником сроков внесения платежей, указанных в п. 3.1 настоящего Договора, Застройщик вправе отказаться от исполнения настоящего Договора (расторгнуть настоящий Договор) в порядке, установленном Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ.

9.3. В случае прекращения договора счета эскроу при расторжении договора участия в долевом строительстве, либо в случае отказа от договора участия в долевом строительстве в одностороннем порядке, денежные средства со счета эскроу на основании полученных уполномоченным банком сведений о погашении записи о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату участнику долевого строительства либо перечисляются на его залоговый счет, права по которому переданы в залог банку или иной кредитной организации, предоставившим денежные средства участнику долевого строительства для оплаты цены договора участия в долевом строительстве, если такое условие предусмотрено договором, заключенным между участником долевого строительства и кредитором.

10. Срок действия Договора

10.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации.

10.2. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента передачи Объекта долевого строительства.

10.3. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств по договору и приема Объекта долевого строительства.

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

11. Порядок рассмотрения претензий и разрешения споров

11.1. Споры, по настоящему Договору, стороны рассматривают в порядке досудебного разбирательства, путем направления другой стороне письменной мотивированной претензии.

11.2. Претензии к Застройщику, по качеству объекта долевого строительства, возникшие у Участника долевого строительства после подписания акта приема-передачи, рассматриваются Застройщиком в течение 10 дней со дня ее получения. Застройщик может привлекать других специалистов и организации для решения вопросов указанных в претензии.

Участник долевого строительства обязан предоставить объект долевого строительства и допустить Застройщика для проверки и исследования недостатков, указанных в претензии, в рабочие дни недели и согласованное сторонами время.

В случае отказа участника долевого строительства в предоставлении Застройщику объекта долевого строительства, для проверки и исследования недостатков, обозначенных в претензии, Застройщик совместно с управляющей компанией составляют соответствующий акт, который является основанием для отказа в удовлетворении претензии.

11.3. По результатам рассмотрения, Застройщик, в случае признания претензии обоснованной, принимает решение об безвозмездном устранении выявленных гарантийных недостатков и письменно сообщает участнику долевого строительства о принятом решении. В данном случае, участник долевого строительства, обязан предоставить Застройщику объект долевого строительства для проведения работ по устранению выявленных недостатков, в рабочие дни недели и согласованное время.

Действия участника долевого строительства, который препятствует Застройщику, путем отказа в предоставлении объекта долевого строительства, для производства работ по устранению недостатков, расцениваются сторонами, как злоупотребления правом.

Участник долевого строительства, отказав Застройщику добровольно, безвозмездно устранить выявленные недостатки, не предоставив объект долевого строительства для проведения ремонтных работ, не предъявляет к Застройщику другие требования, предусмотренные Федеральным законом РФ №214 ФЗ «О долевом участии в строительстве».

12. Прочие условия

12.1. 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 раздел участка, перераспределение, объединение или выдел из него других земельных участков в соответствии с утвержденным проектом межевания территории.

12.2. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что земельный участок, указанный в п. 1.1. настоящего Договора, предназначен для строительства 25-тимноготажных жилых домов.

12.3. Отношения, связанные с использованием, содержанием и обслуживанием Объекта долевого строительства после его передачи Участник долевого строительства, настоящим Договором не регулируются. С момента передачи Участник долевого строительства самостоятельно несет все расходы по обслуживанию Объекта долевого строительства и общего имущества в Жилом доме.

12.4. Все споры и разногласия, не решенные в досудебном порядке, подлежат рассмотрению в суде.

12.5. Стороны обязуются при направлении необходимой почтовой корреспонденции использовать адреса, указанные в п.13 настоящего Договора, а также заблаговременно письменно уведомлять друг друга об изменении почтовых адресов.

12.6. Любые изменения или дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительными соглашениями (приложениями), которые являются его неотъемлемой частью.

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

12.8. Участник долевого строительства, подписывая настоящий Договор, дает согласие на обработку и хранение персональных данных согласно Федеральному закону от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных».

12.9. Застройщик гарантирует отсутствие обременения какими-либо правами третьих лиц Объекта долевого строительства на дату заключения Договора.

12.10. Настоящий Договор составлен в 4 экземплярах, имеющих равную юридическую силу: по одному экземпляру для каждой из Сторон, один экземпляр для ПАО Сбербанк и органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

13. Адреса места нахождения (жительства) сторон, платежные реквизиты и подписи Сторон:

ООО СЗ «ДомСтрой», тел. 8(902) 940-03-50
ИНН 2464123327, КПП 246401001
660012, Красноярский край, город Красноярск,
улица Карамзина, дом 23, помещение 306
р/с 40702810623270001504 филиал
«НОВОСИБИРСКИЙ» АО «АЛЬФА-БАНК
К/с 3010181060000000774, БИК 045004774

«Участник»

Директор ООО СЗ «ДомСтрой»

М.В. Бутенко