Договор участия в долевом строительстве №

г. Красноярск «__» сентября 2021 г.

Общество с ограниченной ответственностью «СибСпецМонтаж», именуемое в дальнейшем **"Застройщик"**, в лице директора Гуторова Юрия Алексеевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и _____, именуемый в дальнейшем **"Участник долевого строительства"**, в лице ___ _____(Ф.И.О.), действующего на основании _____ (Устава, доверенности), с другой стороны, вместе именуемые "Стороны", заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок с привлечением других лиц для производства строительно-монтажных работ, построить **Жилой комплекс по адресу г. Красноярск, проспект Свободный, 44 «А» (далее – Жилой комплекс),** и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого комплекса передать в собственность Участнику долевого строительства **Объект долевого строительства,** расположенного в Жилом комплексе **Этап 1** (Жилой дом со встроено-пристроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой) и долю в общем имуществе**,** по акту приема-передачи со следующими параметрами:

Жилое помещение - Квартира имеет следующие характеристики:

- строительный номер -

- количество комнат – , площадь комнаты - кв. м., площадь комнаты – кв. м., площадь комнаты – кв. м;

- помещения вспомогательного использования: коридор – кв. м., кухня – кв.м., санузел –кв.м.; лоджия общей площадью –кв. м. (приведенная площадь лоджии с учетом установленного понижающего коэффициента 0,5 составляет –кв. м.); балкон общей площадью кв.м (приведенная площадь балкона с учетом установленного понижающего коэффициента 0,3 составляет кв.м.); балкон общей площадью кв.м. (приведенная площадь балкона с учетом установленного понижающего коэффициента 0,3 составляет кв.м.)

- этаж – ;

- общая проектная площадь квартиры – кв. м.;

- общая проектная площадь квартиры с учетом приведенной площади балконов (далее по тексту «расчетная площадь») -кв. м.

Местоположение квартиры в многоквартирном доме, расположение комнат и вспомогательных помещений указаны на прилагаемом к настоящему договору плане. Характеристики Объекта долевого строительства являются проектными. Почтовый адрес квартиры и ее фактические характеристики уточняются после окончания строительства многоквартирного дома по данным технической инвентаризации и указываются в передаточном акте приемки квартиры.

Многоквартирный дом имеет следующие основные характеристики: назначение - Жилой дом со встроено-пристроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой, количество этажей - переменная 2-18 (в том числе подземных -1), площадь здания – 9 352,88 кв. м., Материал наружных стен и каркаса объекта: С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.), Материал перекрытий: Монолитные железобетонные класс, энергоэффективности А++, сейсмостойкость 6 баллов.

Участник долевого строительства обязуется оплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства в сроки, предусмотренный настоящим Договором. Доля в общем имуществе Жилого комплекса передается в совместную собственность участников долевого строительства.

1.2. Застройщик осуществляет строительство на основании Разрешения на строительство № 24-308-110-2019 от 22.04.2019 г., выданного администрацией г. Красноярска.

1.3. Земельный участок находится в собственности Застройщика и имеет кадастровый номер 24:50:0200058:29.

Подписанием настоящего договора **Участник долевого строительства** дает свое согласие на последующий раздел, перераспределение земельного участка с кадастровым номером 24:50:0200058:29, объединение указанного земельного участка с другими земельными участками, либо выделение, отделение от указанного земельного участка новых земельных участков без заключения сторонами отдельных дополнительных соглашений к настоящему договору.

1.4. Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства со следующей **отделкой**, в соответствии с проектной документацией:

Стены- штукатурка; Потолок- без отделки; Пол- стяжка, без отделки; Окна Стандартный блок оконный гост 30674 99; Электрика – установка розеток, выключателей, разводка под осветительные приборы; Отопительные приборы – отопительные био-металлические радиаторы; Электроплита, раковина на кухне - не устанавливаются; межкомнатные двери - не устанавливаются; Сантехника – разводка под вывод санфаянса; межкомнатные двери - не устанавливаются; дом телефонизируется, квартира не телефонизируется; входная дверь – металлическая утепленная; система безопасность - домофон.

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

1.6. Условием привлечения денежных средств для строительства многоквартирного дома является размещение Застройщиком денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» (далее – ФЗ № 214-ФЗ).

1.7 **Участник долевого строительства** уведомлен, что до момента передачи объекта долевого строительства **Участнику долевого строительства** по акту приема-передачи, находятся в залоге у ____ (Указывается банк, предоставивший проектное финансирование Застройщику)

1.7.1 Земельный участок с кадастровым номером **24:50:0200058:29,** общей площадью **3 064 кв.м** в соответствии с Договором ипотеки **№ _____**

1.7.2 Имущественные права (требования) на жилые (нежилые) площади Объекта в соответствии с Договором залога имущественных прав **№_____**

1.8. Срок окончания строительства и получения Разрешения на ввод Жилого комплекса в эксплуатацию- 22 декабря 2022 года.

1.9. Срок передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства – 22 февраля 2023 года.

1.10. 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 Объект долевого строительства в срок, предложенный Застройщиком.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Застройщик имеет право по своему усмотрению, в одностороннем порядке:

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

2.1.2. В целях исполнения настоящего Договора привлекать подрядчиков для выполнения работ, связанных с настоящим Договором.

2.1.3. Вносить изменения в проектно-сметную документацию.

2.2. Застройщик обязан:

2.2.1. Организовать строительство Жилого комплекса и обеспечить качество строительно-монтажных работ в соответствии с утвержденным проектом и согласно нормам и правилам, установленным действующим законодательством.

2.2.2. Использовать денежные средства Участника долевого строительства для финансирования строительства Жилого комплекса. При этом разница между суммой денежных средств, уплаченной Участником долевого строительства в составе цены договора на возмещение затрат на строительство, и суммой фактических затрат на строительство, определенной после ввода Жилого комплекса в эксплуатацию, остается в собственности Застройщика.

2.2.3. Получить разрешение на ввод Жилого комплекса в эксплуатацию.

2.2.4. Нести риск случайной гибели и случайного повреждения Объекта долевого строительства до передачи его Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи.

2.2.5. При обнаружении Участником долевого строительства дефектов строительства в ходе приемки Объекта долевого строительства устранить их в установленном порядке.

2.2.6. Уведомить Участника долевого строительства о сдаче Жилого комплекса в эксплуатацию и сроке передачи ему Объекта долевого строительства в письменном виде или телеграммой.

2.2.7. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства по акту приема-передачи, в фактическое пользование с учетом уточненных фактических параметров по результатам

технической инвентаризации для регистрации Участником долевого строительства в установленном законом порядке права собственности на Объект долевого строительства.

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

2.3. Участник долевого строительства обязан:

2.3.1. Своевременно произвести финансирование строительства Жилого комплекса, в соответствии с разделом настоящего Договора.

2.3.2. Подписать Акт приема-передачи Объекта долевого строительства в срок, установленный ФЗ №-214.

2.3.3. Оформить самостоятельно и за свой счет кадастровый паспорт (технический паспорт) и зарегистрировать право собственности на Квартиру, указанную в п.п. 1.1 настоящего Договора в течение двух месяцев с момента подписания Акта приема-передачи.

2.3.4. Нести расходы по содержанию и эксплуатации Квартиры и нести риск ее случайной гибели и случайного повреждения с момента подписания Акта приема-передачи, независимо от даты регистрации права собственности.

Если к моменту возникновения у Участника долевого строительства обязанности по несению расходов на содержание Квартиры не создано ТСЖ и не определена Управляющая компания, указанные расходы оплачиваются Участником долевого строительства Застройщику или указанным им лицам.

2.3.5. Письменно извещать Застройщика об изменении своих персональных данных (фамилии, имени, отчества, паспортных данных, адреса для корреспонденции) в течение 5 календарных дней с момента изменения указанных данных.

2.4. Участник долевого строительства имеет право:

2.4.1. В период с момента утверждения проекта в установленном порядке и до ввода в эксплуатацию знакомиться с проектом строящегося Жилого комплекса.

2.5. Участник долевого строительства не имеет права:

2.5.1. Самостоятельно производить изменения планировки Квартиры; систем электро- и теплоснабжения; сантехнической системы – до подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства и оформления на нее права собственности. В случае нарушения данного условия Участник долевого строительства обязан возместить убытки, возникшие в результате несоблюдения настоящих требований.

3. УСТУПКА ПРАВА ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

3.1. Уступка Участником долевого строительства права требования по настоящему Договору допускается при соблюдении следующих условий:

3.1.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации договора и после уплаты им цены договора до передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи.

3.1.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору, оплата по которому поступила не в полном объеме, допускается только с письменного согласия Застройщика, одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства в порядке, установленном ГК РФ.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА И ФИНАНСИРОВАНИЕ

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

4.2. Цена договора включает в себя возмещение затрат на строительство (создание) «Жилого комплекса» в соответствии со п. 1 ст. 18 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 РФ» **в размере 99% от цены договора, что составляет _____ (прописью) рублей 00 копеек, НДС не облагается** и вознаграждение Застройщика**, в размере 1% (но не более 5%) от цены договора, что составляет _____ (прописью) рублей 00 копеек, НДС не облагается.** Вознаграждение Застройщика в размере 1% (но не более 5%) от суммы договора признается единовременно на дату заключения договора (либо равномерно в течение срока строительства).

4.3. Оплата цены договора производится путем внесения **Участником долевого строительства** денежных средств в размере Депонируемой суммы на счет эскроу, открываемый в ПАО Сбербанк (далее – Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета **Участника долевого строительства** (далее- Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (далее –Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных ФЗ № 214-ФЗ и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество ---

Депонент:

Бенефициар:

Депонируемая сумма:

4.4. Депонируемая сумма вносится Депонентом на счет эскроу после государственной регистрации настоящего договора, но не позднее ____.

4.5. Стороны пришли к соглашению, что цена договора подлежит изменению в случае изменения фактической общей площади Объекта долевого строительства (с учетом приведенной площади балкона/лоджии), определенной по данным технической инвентаризации, по отношению к расчетной площади Объекта долевого строительства.

4.6. В случае, если общая площадь квартиры с учетом приведенной площади балкона/лоджии), определенная по данным технической инвентаризации, будет больше расчетной площади квартиры, **Участник долевого строительства** оплачивает стоимость дополнительных квадратных метров общей площади квартиры по цене, указанной в настоящем договоре, не позднее 10 (десять) календарных дней с момента получения **Участником долевого строительства** уведомления Застройщика и до подписания акта приема-передачи.

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

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6. ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

6.1. Гарантийный срок для Объекта, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, составляет пять лет.

Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта, Участнику долевого строительства.

6.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта, составляет три года.

Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта.

6.3. **Участник долевого строительства** вправе предъявить иск в суд или предъявить Застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства с указанием выявленных недостатков при условии, что такие недостатки выявлены в течение гарантийного срока. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки в срок, согласованный Застройщиком с **Участником долевого строительства**.

6.4. В случае отказа Застройщика удовлетворить указанные требования во внесудебном порядке полностью или частично либо в случае неудовлетворения полностью или частично указанных требований в указанный срок участник долевого строительства имеет право предъявить иск в суд.

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

вследствие нарушения предусмотренных предоставленной участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

7. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий договор может быть расторгнут по соглашению сторон либо в одностороннем порядке, в случаях, предусмотренном действующим законодательством. В случае одностороннего отказа одной из сторон от исполнения договора, договор считается расторгнутым со дня получения другой стороной уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

7.2. Застройщик вправе отказаться в одностороннем порядке от исполнения договора в случаях предусмотренных п.п. 4, 5 ст. 5 ФЗ №-214. В этом случае Застройщик возвращает безналичным перечислением денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет цены договора, в течение десяти рабочих дней со дня уведомления Участника долевого строительства об отказе от исполнения договора.

7.3. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в установленный договором срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, при условии соблюдения установленного законодательством порядка уведомления Участника долевого строительства, вправе в дальнейшем отказаться от передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства и распорядиться ею по своему усмотрению, возвратив при этом Участнику долевого строительства цену договора безналичным перечислением в срок, предусмотренный действующим законодательством.

7.4. В случае расторжения Договора по инициативе Участника долевого строительства или отказа Участника долевого строительства от исполнения договора, внесенные им денежные средства, возвращаются Застройщиком в течение срока, установленного законодательством, путем безналичного перечисления.

7.5. Договор считается заключенным с момента его государственной регистрации и прекращается после исполнения сторонами взятых на себя обязательств. Содержание и смысл ФЗ №-214 Участнику долевого строительства разъяснены и понятны.

7.6. Споры по договору разрешаются в порядке, предусмотренном законодательством РФ.

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

8. Заключительные положения

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

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

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

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

8.5. **Участник долевого строительства**, а также действующее от его имени лицо, подписывая настоящий Договор, дает свое согласие на обработку и использование своих персональных данных (включая, но не ограничиваясь: фамилия, имя, отчество, паспортные данные, сведения об иных документах, удостоверяющих личность, место жительства, дата и год рождения, место рождения, сведения о семейном положении, гражданстве, изображения лица в документах, удостоверяющих личность, номера рабочих, домашних и мобильных телефонов, электронная почта или сведения о других способах связи;

идентификационный номер налогоплательщика; реквизиты свидетельства о браке; банковские реквизиты и реквизиты документов об оплате; данные об **Участнике долевого строительства,** которые станут известны Застройщику в ходе исполнения настоящего договора), представленных Застройщику, в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях заключения, государственной регистрации, исполнения настоящего Договора. Обработка вышеуказанных персональных данных может производиться любыми действиями, совершаемыми с использованием средств автоматизации или без использования таких средств, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение, передачу (предоставление, доступ). Согласие **Участника долевого строительства** на обработку его персональных данных действует до дня его письменного отзыва **Участником долевого строительства**.

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

Уведомление со стороны Застройщика, за исключением уведомлений, порядок направления которых установлен Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ, считается надлежаще отправленным, в том числе в случае его направления по адресу электронной почты **Участника долевого строительства**, указанной в разделе 9 настоящего договора.

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

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

Адреса, банковские реквизиты и подписи Сторон

Застройщик:
ООО «СибСпецМонтаж»

ИНН 2464122362 КПП 246301001
Юридический адрес: 660115, г. Красноярск, ул. Норильская, д. 4, стр. 9, помещ. 4-1
ОГРН 1152468045190
Расчетный счет 40702810023300007968
Филиал «Новосибирский» АО «Альфа-банк»
БИК 045004774
Кор/сч 30101810600000000774
ОКВЭД 41.20
ОКПО 21883050

Директор _____ / Гуторов Ю.А.
(подпись) (Ф.И.О.)
М.П.

Участник долевого строительства:

М.П. для юр.лица