

**Договор №ВТ-
участия в долевом строительстве**

г. Красноярск

«==» июля 2021

Общество с ограниченной ответственностью **Специализированный застройщик «Омега-Строй»**, именуемое в дальнейшем **Застройщик**, в лице директора Тюкавкиной Оксаны Александровны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и _____ - именуемая в дальнейшем **Участник**, с другой стороны, а вместе именуемые **Стороны**, заключили настоящий Договор (далее также - **Договор**) о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Предметом Договора является совместное участие в строительстве объекта **«Реконструкция административного здания по ул. Высотная–пер. Телевизорный под многоквартирный жилой дом, в Октябрьском районе г. Красноярска»** (строительный адрес), далее по тексту **Объект**. Основные характеристики Объекта указаны в Приложении №1 к настоящему Договору.

1.2. Срок ввода Объекта в эксплуатацию **30.06.2023**

1.3. По завершению строительства, сдачи Объекта в эксплуатацию и при условии выполнения Участником обязательств по уплате цены договора, Участнику передается в собственность объект долевого строительства (назначение – жилое), а именно: **трехкомнатная квартира №1** (строительный номер), **общей площадью 80,86 м², площадь балконов, (лоджий) 0,94 м²** (с учетом понижающего коэффициента), **всего общая приведенная площадь 81,8 м², 3 этаж, секция - 1**, далее по тексту **Квартира**.

1.4. Площадь балконов, лоджий, веранды оплачивается Участником из расчетной цены 1 м² общей приведенной площади с учетом понижающих коэффициентов (балкон К=0,3, лоджия К=0,5, веранда К=1).

1.5. Застройщик действует на основании Разрешения на строительство объекта недвижимости - **№ 24-RU24308000-80-2021 от 25 мая 2021**, Договора купли-продажи земельного участка **от 24 мая 2021**, кадастровый номер участка **24:50:0100225:628**, зарегистрированного Управлением Федеральной регистрационной службы по Красноярскому краю. Проектная декларация опубликована на наш.дом.рф.

1.6. Заключая настоящий Договор, Застройщик и Участник предлагают ПАО Банк «ФК Открытие», далее **Эскроу-агент** заключить Договор счета эскроу в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу и условиями Договора.

Стороны подтверждают, что положения настоящего пункта являются совместной офертой Застройщика и Участника, адресованной Эскроу-агенту в целях заключения Договора счета эскроу в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу», размещенными Эскроу-агентом на официальном сайте www.open.ru в сети Интернет, а также в подразделениях Эскроу-агента, в которых осуществляется открытие счета эскроу, в доступном для размещения месте.

2. Цена договора, срок и порядок ее уплаты

2.1. Цена Договора (размер денежных средств, подлежащих уплате Участником для строительства Квартиры) определяется из расчета: общая приведенная площадь Квартиры согласно п.1.3. Договора (общая площадь Квартиры + площадь балконов, лоджий с учетом понижающего коэффициента) x цена 1м² общей приведенной площади Квартиры, согласно п.2.2.

2.1.1. В расчет цены 1 м² в обязательном порядке включаются затраты на содержание Застройщика, которые определяются на основании сводно-сметного расчета, затраты, связанные со строительством Объекта. В расчет стоимости 1 м² **входят** следующие виды работ, включая материалы для их производства: электротехническая разводка, разводка водоснабжения, канализации, система отопления, установка одного унитаза и умывальника, покрытие полов –стяжка, штукатурка стен, отделка потолков, входная дверь, дверь в санузел,

стоимость оконных и балконных блоков, витражей остекления балконов (лоджий) и их установки.

По соглашению сторон в расчёт стоимости **не входят** и не выполняются следующие виды работ: установка межкомнатных дверей, настилка линолеума, укладка керамической плитки, наклейка обоев, установка ванны, установка кухонной мойки. Объект не комплектуется электроплитами.

2.2. Цена 1 м² общей приведенной площади Квартиры составляет **60 000 рублей**, является фиксированной и пересмотру не подлежит. Цена Договора составляет **4 908 000** (четыре миллиона девятьсот восемь тысяч) **рублей**, (НДС не облагается).

2.3. Цена Договора оплачивается Участником до ввода Объекта в эксплуатацию при условии государственной регистрации Договора путем внесения денежных средств (депонируемая сумма) на счет эскроу, открытый у **Эскроу-агента**: Публичное акционерное общество Банк «Финансовая Корпорация Открытие» (ПАО Банк «ФК Открытие») Местонахождение: 115114, г. Москва, ул. Летниковская, д. 2, стр. 4, Почтовый адрес: 115114, г. Москва, ул. Летниковская, д. 2, стр. 4, ОГРН 1027739019208, ИНН 7706092528, КПП 770501001, БИК 044525985, К/с № 30101810300000000985 в ГУ Банка России по ЦФО Телефон: 8 (800) 700 78 77, 8 (495) 737 73 55, Операционный офис «Красноярский» Филиала Сибирский Публичного акционерного общества Банк «Финансовая Корпорация Открытие» Местонахождение: 660017, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Карла Маркса, д. 98. Почтовый адрес: 660017, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Карла Маркса, д. 98, КПП 540643001, БИК 045004867, К/с № 30101810250040000867 в Сибирском ГУ Банка России, Тел.: (391) 228-62-32; Электронный адрес: info@open.ru, в следующем порядке:

1) _____ (_____) рублей, оплачивается Участником не позднее _____ года.

2) _____ (_____) рублей оплачивается Участником не позднее _____ года включительно за счет кредитных средств _____,

предоставленных Участнику по Кредитному договору на приобретение недвижимости в соответствии с условиями Кредитного договора.

Факт государственной регистрации Договора подтверждается отметкой о регистрации на любом из экземпляров договора, стороны Договора, получившей его ранее с регистрации, либо выпиской из ЕГРН, полученной любой из сторон Договора.

Участник обязан осуществлять все платежи по настоящему Договору только путем внесения денежных средств на эскроу счет, открытый у Эскроу-агента, после государственной регистрации Договора. Осуществление Участником платежей иным способом, в том числе до государственной регистрации Договора, не допускается.

Участник считается исполнившим надлежащим образом обязанность по уплате обусловленной Договором цены с момента поступления денежных средств на эскроу счет. Все платежи по Договору осуществляются в российских рублях.

Настоящим Застройщик уполномочивает Участника на представление последним Эскроу-агенту оригинала Договора, зарегистрированного в установленном законом порядке, от имени Застройщика в качестве подтверждения оферты Застройщика на заключение Договора счета эскроу с Участником и Эскроу-агентом.

Срок условного депонирования денежных средств: 6 (Шесть) месяцев с даты ввода объекта в эксплуатацию, определяемой как последняя дата квартала ввода в эксплуатацию, указанного в проектной декларации.

Участник долевого строительства обязуется предоставить Эскроу-агенту заявление на открытие счета эскроу, а также документы, необходимые для его открытия в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу.

Предоставление Участником долевого строительства вышеуказанных документов в совокупности является подтверждением предложения (оферты) Участника долевого строительства на заключение Договора счета эскроу с Застройщиком и Эскроу-агентом в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу.

Настоящим Застройщик и Участник подтверждают, что уведомлены и согласны с тем, что Договор счета эскроу считается заключенным с момента открытия Эскроу-агентом счета

эскроу, о чем они будут уведомлены в порядке, установленном Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу.

Основанием для передачи Эскроу-агентом Застройщику депонированной суммы со счета эскроу является предоставление Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию 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» этой информации.

2.4. Цена Договора может быть изменена в случае, если в соответствии с обмерами, произведенными органом технической инвентаризации при сдаче Объекта в эксплуатацию, фактическая общая приведенная площадь Квартиры (сумма общей площади Квартиры и площадь балконов, лоджий) будет больше (меньше) общей приведенной площади более чем на 1 м², указанной в п.1.3. Договора.

В этом случае цена Договора будет определяться, как фактическая общая приведенная площадь Квартиры по обмерам органа технической инвентаризации (общая площадь Квартиры по обмерам органа технической инвентаризации + площадь балконов, лоджий по обмерам органа технической инвентаризации) x цена 1м² общей приведенной площади Квартиры согласно п.2.2.

Если по результатам обмера органа технической инвентаризации общая приведенная площадь Квартиры будет больше указанной в п.1.3. Договора, Участник должен внести дополнительные денежные в размере разницы между ценой, указанной в п.2.2 Договора и ценой указанной в абзц.2 п.2.4. Договора, в сроки, предусмотренные в п.4.2. Договора.

Если по результатам обмера органа технической инвентаризации общая приведенная площадь Квартиры будет меньше указанной в п.1.3. Договора, Застройщик должен возратить Участнику денежные средства в размере разницы между ценой, указанной в п.2.2. Договора, и ценой указанной в абзц.2 п.2.4. Договора, в сроки, предусмотренные в п.4.2. Договора.

В случае, если фактическая общая приведенная площадь Квартиры (сумма общей площади Квартиры и площадь балконов, лоджий) будет больше (меньше) общей приведенной площади менее чем на 1 м², цена договора не изменяется.

По соглашению сторон изменение общей приведенной площади Квартиры на величину не более 5 (пяти) процентов от проектной площади не является существенным изменением требований к качеству Квартиры.

2.5. В случае несоблюдения Участником долевого строительства обязанности по оплате цены договора в срок, установленный пунктом 2.3. настоящего договора, соглашением сторон устанавливаются новые срок оплаты и цена договора в неоплаченной части, которые оформляются дополнительным соглашением к договору. Оплата неоплаченной части осуществляется Участником долевого строительства путем внесения денежных средств (депонированная сумма) на счет эскроу в уполномоченном банке (эскроу-агент) в порядке, предусмотренном дополнительным соглашением.

При этом цена ранее оплаченных квадратных метров общей площади Квартиры изменению не подлежит.

2.6. Если в отношении Эскроу-агента, в котором открыт счет эскроу, наступил страховой случай в соответствии с Федеральным законом от 23 декабря 2003 года N 177-ФЗ «О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации» до ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и государственной регистрации права собственности в отношении объекта (объектов) долевого строительства, входящего в состав таких многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, застройщик и участник долевого строительства обязаны заключить договор счета эскроу с другим уполномоченным банком.

3. Обязанности Застройщика

3.1. Организовать строительство Объекта в соответствии с обязательными нормами и правилами, установленными действующим законодательством РФ, по утвержденному проекту, стандартам качества Застройщика и согласно условиям настоящего Договора.

3.2. Обеспечить сдачу Объекта в эксплуатацию и передачу Объекта жилищно - эксплуатирующему предприятию.

3.3. По окончании строительства передать Участнику по акту приема-передачи Квартиру в срок до **31 декабря 2023** года при условии внесения Участником цены Договора согласно п.п. 2.2., 2.4. Договора. Акт является неотъемлемой частью Договора. Застройщик имеет право передать Квартиру досрочно.

3.4. Передать Участнику необходимые документы (копии) для государственной регистрации права собственности на Квартиру.

3.5. При обнаружении недостатков строительства устранить их в установленном порядке или иными, предусмотренными законом способами обеспечить выполнение требований договора и законодательства к качеству Квартиры.

4. Обязанности Участника

4.1. Передать Застройщику для инвестирования строительства Объекта денежные средства в размере и на условиях, предусмотренных разделом 2 Договора.

4.2. В течение семи рабочих дней с даты получения Участником сообщения Застройщика о завершении строительства и готовности Квартиры к передаче произвести сверку платежей и окончательный расчет по Договору и приступить к принятию Квартиры.

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

В случае уклонения Участника от принятия Квартиры в установленный законом срок, или отказе от принятия Застройщик вправе составить односторонний акт о передаче. При этом с момента составления одностороннего акта Застройщик не несет ответственности за изменение качества Квартиры, а риск его случайной гибели возлагается на Участника.

4.4. Осуществить своими силами и за свой счет государственную регистрацию права собственности на Квартиру.

5. Гарантии качества.

5.1. Застройщик обязуется передать Участнику Квартиру, качество которой должно соответствовать условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

Участнику отдельно разъяснено и ему понятно, что качество Квартиры будет соответствовать требованиям стандартов и сводов правил, включенных в перечень национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений", утвержденных Постановлением Правительства РФ от 26.12.2014 N 1521, а в отношении видов работ, не регламентированных указанными выше национальными стандартами и сводами правил (частями таких стандартов и сводов правил), будет соответствовать требованиям проектной документации, а также стандартам качества Застройщика, в том числе, но не исключительно стандарту №000-4 «Отделочные работы. Технические требования к производству работ, правила и методы контроля».

Участнику отдельно разъяснено и ему понятно, что при строительстве Объекта Застройщик не будет руководствоваться и качество Квартиры не будет соответствовать требованиям документов в области стандартизации, которые применяются на добровольной основе, в том числе при строительстве объекта долевого строительства Застройщик не будет руководствоваться требованиями СНиП 3.04.01-87 «Изоляционные и отделочные покрытия», СП 71.13330.2011 "СНиП 3.04.01-87 "Изоляционные и отделочные покрытия" и иных документов в области стандартизации, применяемых на добровольной основе.

Перед подписанием настоящего Договора, Участник ознакомился с содержанием проектной документации, стандартов качества Застройщика, в том числе, но не исключительно со стандартом №000-4 «Отделочные работы. Технические требования к производству работ, правила и методы контроля» и подтверждает свое согласие на заключение

настоящего Договора с учетом требований к качеству, указанных в проектной документации и стандартах качества Застройщика.

5.2. Свидетельством качества передаваемой Участнику Квартиры, ее соответствия обязательным строительно-техническим нормам и правилам, проекту и стандартам качества Застройщика, является подписание Разрешения на ввод законченного строительством объекта в эксплуатацию.

5.3. При принятии Квартиры Участник обязан заявить обо всех недостатках, которые могут быть установлены при обычном способе приемки. Подписание Участником акта приема-передачи не влечет за собой отказа Застройщика от выполнения обязательств по устранению обнаруженных недостатков. В случае, если Участник не заявил о видимых недостатках до подписания акта приема-передачи, он теряет право на предъявление Застройщику претензий по их устранению.

5.4. Гарантийный срок на Квартиру составляет пять лет со дня подписания акта приема-передачи Квартиры, на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Квартиры, три года со дня подписания акта приема-передачи Квартиры. При обнаружении скрытых недостатков в течение установленного срока, Участник имеет право обратиться к Застройщику с требованием об их устранении.

5.5. Устранение недостатков производится Застройщиком в разумный срок после получения письменного заявления Участника. Застройщик вправе возложить исполнение обязанностей по устранению недостатков на третьих лиц, оставаясь ответственным перед Участником.

6. Прочие условия

6.1. Застройщик гарантирует отсутствие претензий на Квартиру со стороны третьих лиц, а также иных правовых ограничений, за исключением ограничений, вытекающих из договоров, заключенных между Застройщиком и ПАО Банк «ФК Открытие» .

6.2. Участник уведомлен о том, что земельный участок с кадастровым номером **24:50:0100225:628**, расположенный по адресу: **Красноярский край, г. Красноярск, ул. Высотная - пер. Телевизорный**, и строящиеся (создаваемые) на указанном земельном участке объекты недвижимости и/или объекты незавершенного строительства, находящиеся на указанном земельном участке находятся в залоге у ПАО Банк «ФК Открытие» на основании договора № _____ от _____.**07.2021** года, зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Красноярскому краю.

6.3. Участник имеет право переуступить свои права и обязанности по Договору третьему лицу до оформления акта приема-передачи Квартиры при условии внесения цены Договора согласно п. 2.2., 2.3. Договора, или при условии перевода долга на нового Участника. О состоявшейся уступке Участник уведомляет Застройщика в течение 3 дней с момента государственной регистрации договора уступки прав требования, к уведомлению прилагает один экземпляр вышеназванного договора. Перемена стороны в обязательстве не требует переоформления Договора.

6.4. В случае уступки Участником, являющимся владельцем счета эскроу, прав требований по Договору 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 с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований Участника по Договору, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по такому договору переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним Участником.

6.5. С момента государственной регистрации Договора, права требования, принадлежащие Участнику, считаются находящимся в залоге (ипотеке) у _____ на основании п. 5 ст. 5, п. 2 ст. 11 и ст. 77 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». При регистрации Договора одновременно подлежит государственной регистрации обременение прав требований в виде залога (ипотеки), возникающее на основании закона. Залог прав требований действует до момента государственной регистрации права собственности Участника на Квартиру, право получения которой было оплачено за счет кредита.

Право требования Участника по Договору находится в залоге у _____ в соответствии со статьей 77 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

До момента прекращения обязательств исполнением по Кредитному договору Участник обязуется не производить уступку/отчуждение/дарение/прекращение прав требования (полностью или частично) по Договору, не изменять и не расторгать Договор, не производить последующий залог прав по Договору и последующий залог Квартиры без предварительного письменного согласия _____.

По окончании строительства Участник обязуется представить в Управление Росреестра по Красноярскому краю заявление о государственной регистрации ипотеки на Квартиру в силу закона.

Возврат по любому основанию Участнику денежных средств осуществляется путем перечисления денежных средств на счет Участника долевого строительства, открытый в _____.

6.6. Договор вступает в силу с момента государственной регистрации и действует до полного исполнения обязательств. Договор считается исполненным Застройщиком - с момента подписания Сторонами акта приема-передачи Квартиры, Участником – с момента уплаты цены Договора в полном объеме и подписания акта приема-передачи Квартиры.

6.7. До ввода Объекта в эксплуатацию переоборудование и перепланировка Квартиры не допускается.

После ввода Объекта в эксплуатацию переоборудование и перепланировка Квартиры (в том числе остекление лоджий и балконов) возможно только с разрешения соответствующих государственных (муниципальных) органов.

6.8. Участник обязан в двухдневный срок сообщать Застройщику об изменении адреса, паспорта, номеров телефонов. При отсутствии такого сообщения письменные уведомления и требования, в том числе телефонограммы, направляемые Участнику, направляются по адресу и телефону, указанному в разделе 7 Договора, и считаются доставленными, если даже адресат по этому адресу более не находился (не проживал).

6.9. Участник обязан обеспечить свою явку или явку своего уполномоченного представителя в согласованные с Застройщиком дату и время в Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и предоставить все необходимые документы для государственной регистрации Договора. В случае неявки Участника в Орган осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним в согласованные с Застройщиком дату и время, понимая то, что Договор в силу Закона является незаключенным, Застройщик вправе заключить договор участия долевого строительства на Квартиру с другими лицами.

6.10. У Участника при возникновении права собственности на Квартиру одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Объекте, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Квартиру.

6.11. Участник уведомлен и согласен на межевание Застройщиком земельного участка с кадастровым номером **24:50:0100225:628** с целью выделения части участка, необходимого для эксплуатации трансформаторной подстанции.

6.12. Изменения к Договору принимаются по соглашению Сторон, фиксируются в письменном соглашении, которое подписывается Сторонами и является неотъемлемой частью к Договору.

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

При досрочном расторжении Договора прекращается договор счета эскроу для расчетов по настоящему Договору.

Денежные средства со счета эскроу на основании полученных Эскроу-агентом сведений о погашении записи о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату в соответствии с частью 8 статьи 15.5 Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов

недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

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

7. Реквизиты сторон

«Застройщик»

ООО СЗ «Омега-Строй»

т. 255-71-94, 255-35-05

e-mail: omega2553505@mail.ru

660130, г. Красноярск,

ул. Елены Стасовой, 40 «К», пом.121

почтовый адрес: 660077, г. Красноярск,

ул. Молокова, 5а

ИНН 2465103186/КПП 246301001

_____ Тюкавкина О.А.

«Участник»

ФИО

дата рождения

паспорт

выдан

код подразделения

Адрес регистрации:

тел. _____

Приложение №1
к Договору №ВТ-_____участия в долевом
строительстве от «=» июля 2021

План объекта долевого строительства

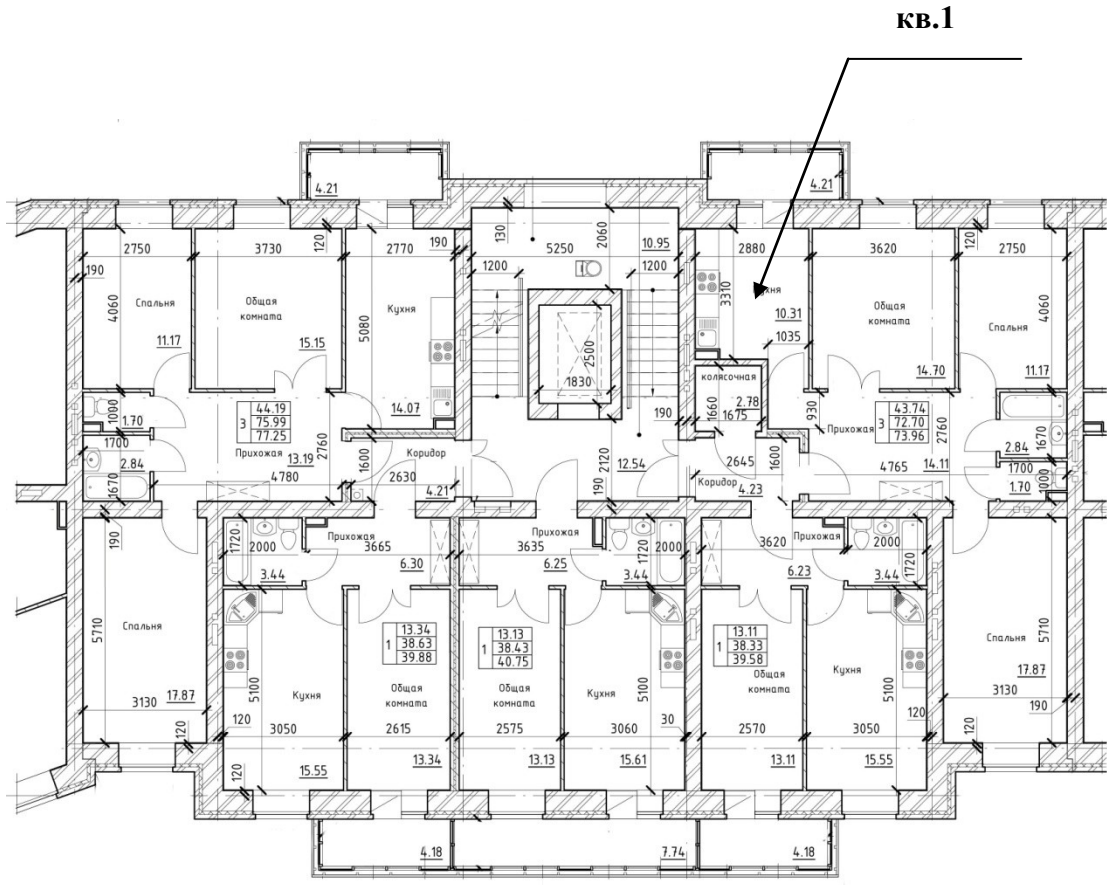
Объект: вид - многоэтажный дом; назначение – жилой. Общая площадь – 15 174,1 кв.м.,
Количество этажей – 15

Материал наружных стен – кирпич. Материал поэтажных перекрытий – железобетон.

Класс энергоэффективности – «А». Сейсмостойкость – 6 баллов

Помещение: №1, назначение **жилое** расположено **на 3 этаже, секция-1** Объекта.

Общая площадь **80,86 кв.м,** общая приведенная площадь – **81,8 кв.м,** количество комнат **3**
Площади комнат, помещений вспомогательного использования, в жилом помещении указаны
на плане.



«Застройщик»
ООО СЗ «Омега-Строй»

«Участник»

Тюкавкина О.А.