

Договор

участия в долевом строительстве многоэтажного жилого дома со
встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и инженерным
обеспечением по переулку Светлогорскому в Советском районе города
Красноярска

г. Красноярск

_____ 2020 г.

Общество с ограниченной ответственностью «КРЕПОСТЬ», именуемое в дальнейшем
«Застройщик», в лице Генерального директора Мансурова Махира Бахадур Оглы, действующего на
основании Устава, и гражданин (ка) РФ:

(Ф.И.О., паспорт, серия)

именуемый (ая) в дальнейшем «Участник долевого строительства», совместно именуемые «Стороны», а
раздельно «Сторона», заключили настоящий договор, далее именуемый «Договор»
о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок построить объект:
«Многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными жилыми помещениями и инженерным
обеспечением по адресу: г. Красноярск, Советский район, переулок Светлогорский, на земельном участке
с кадастровым номером 24:50:0400056:246, и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию
передать Участнику долевого строительства в собственность объект долевого строительства (жилое
помещение) со следующими характеристиками:

Объект долевого строительства (квартира/офис, расположение)	Площадь (с учетом балконов/лоджий) кв. м	Количество комнат/помещений

Участник долевого строительства обязуется оплатить обусловленную Договором цену и принять Объект
долевого строительства при наличии разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию.

Основные характеристики многоквартирного дома:

Многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными жилыми помещениями и инженерным
обеспечением состоит из двух 19-ти этажных (включая тех этаж) и одной 9-ти этажной секции с
помещениями общественно-административного назначения (офисы), расположенными в двухэтажной
встроенно-пристроенной части.

Схема расположения объекта долевого строительства на поэтажном плане

(с указанием площади комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, балконов в кв. м.)

Приложение к настоящему Договору.

1.2. На момент подписания Договора Участник долевого строительства ознакомлен с
проектной декларацией на Жилой дом (включая внесенные изменения), а также условиями привлечения
денежных средств участника долевого строительства по договору участия в долевом строительстве на счета
эскроу. Стороны заявляют, что они знакомы с нормами Федерального закона Российской Федерации 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», Закона Российской Федерации
от 07.02.1992 г. № 2300-1 «О защите прав потребителей».

1.3. Застройщик передает Участнику долевого строительства объект долевого строительства в
следующем состоянии (со следующими выполненными работами): сплошное выравнивание поверхности
стен – штукатурка, шпатлевка (за исключением балконов, лоджий), в сан.узлах – штукатурка ЦПР; отделка
потолка по проекту, цементная стяжка полов, покрытые линолеумом (за исключением балконов и лоджий),
разводка системы отопления с установкой приборов отопления по проекту, разводка сети холодной и
горячей воды с приборами учета расхода воды по проекту, разводка сети электроснабжения и
электрического освещения по проекту, окна по проекту, остекление балконов (лоджий) по проекту, входные
металлические двери по проекту. Застройщик согласно проектно-сметной документации не производит
комплектацию квартир сантехническим оборудованием (за исключением унитаза в одном сан.узле и
кухонной мойки с сифоном и смесителем), электроплитой и иными видами оборудования, не указанными в
настоящем пункте.

1.4. Заключая настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее – Договор), Застройщик
Участник долевого строительства предлагают Банку

(наименование Банка)

заключить Договор открытия и обслуживания счета эскроу, соответствующий требованиям 214 ФЗ, и другим нормативным требованиям, регламентирующим правовые отношения в области долевого строительства, и условиям настоящего Договора.

2. Правовое обеспечение Договора.

2.1. Права Застройщика на земельный участок с кадастровым номером 24:50:0400056:246, предназначенный для строительства Жилого дома, зарегистрированы в установленном порядке.

2.2. Разрешение на строительство Жилого дома - № 24-308-281-2016г. срок действия продлен до 31 июля 2025 г., выдано Администрацией г.Красноярска.

2.3. Проектная декларация на Жилой дом (включая внесенные изменения) опубликована (размещена) в сети Интернет на сайте наш.дом.рф.

2.4. Застройщик гарантирует отсутствие претензий на Объект долевого строительства со стороны третьих лиц, а также иных правовых ограничений.

3. Цена Договора и порядок оплаты

3.1. Цена договора на момент подписания составляет: _____ рублей.

Цена договора на момент его заключения определяется исходя из цены одного квадратного метра общей площади Квартиры, составляющей на момент подписания настоящего договора (_____) рублей.

3.2. Цена договора оплачивается Участником долевого строительства до ввода в эксплуатацию многоквартирного жилого дома при условии государственной регистрации настоящего договора путем внесения денежных средств (депонируемая сумма) на счет эскроу в уполномоченном банке (эскроу-агент):
Реквизиты БАНКА

в следующем порядке:

- 1) (_____) рублей, что соответствует(_____) кв. м. оплачивается Участником долевого строительства не позднее _____ 20__ года.
- 2) (_____) рублей, что соответствует(_____) кв. м. оплачивается Участником долевого строительства не позднее _____ 20__ года.

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

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 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» этой информации.

3.3. В случае не соблюдения Участником долевого строительства обязанности по оплате цены договора в срок, установленный пунктом 3.2. 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 (депонируемая сумма) на счет эскроу в уполномоченном банке (эскроу-агент) в порядке, предусмотренном дополнительным соглашением.

При этом цена ранее оплаченных квадратных метров общей площади Квартиры и (или) остекления балконов и (или) лоджий изменению не подлежит.

3.4. Оплата цены договора производится Участником долевого строительства в порядке и в сроки, установленные в п. 3.2. Договора. Обязанность участника долевого строительства по уплате обусловленной договором цены считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

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.

3.5. 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

внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

3.6. По окончании строительства Застройщиком обеспечивается первичная техническая инвентаризация Объекта долевого строительства и постановка его на учет в уполномоченном органе как объекта капитального строительства. По результатам первичной технической инвентаризации определяется окончательная площадь объекта, его почтовый адрес и иные технические характеристики.

Цена договора может быть изменена после его заключения по дополнительному соглашению сторон в случаях:

- если фактическая общая площадь Квартиры, определенная в результате обмеров, произведенных органами технической инвентаризации, будет отличаться от общей проектной площади квартиры, указанной в п. 1.1. настоящего договора на 1(один) кв.м. и более, как в большую, так и в меньшую сторону.

При этом перерасчет цены договора производится по цене одного квадратного метра, рассчитанной путем деления цены договора, указанной в пункте 3.1. настоящего договора на общую проектную площадь квартиры, указанную в п.1.1.

Стороны могут по обоюдному согласию (заключив дополнительное соглашение) изменить цену договора, пока объект долевого строительства еще не оплачен Участником долевого строительства.

При этом Участник долевого строительства уведомлен, что в соответствии с п. 5 ст. 15 Жилищного кодекса РФ, при изготовлении кадастрового (технического) паспорта Объекта долевого строительства, из площади Объекта долевого строительства исключается площадь балконов, лоджий, веранд. При этом расхождение общей площади объекта, указанное в кадастровом (техническом) паспорте Объекта долевого участия, выписке из ЕГРН с данными первичной технической инвентаризации, отраженными в акте приема-передачи Объекта долевого участия, не является основанием для изменения окончательной цены договора, так как не уменьшает фактическую площадь Объекта долевого участия.

4. Срок и порядок передачи Объекта Участнику долевого строительства.

4.1. Срок ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию – _____ года.

4.2. Срок передачи объекта долевого строительства Участнику долевого строительства – не позднее _____ 2025 года. Участник долевого строительства не возражает против возможного досрочного исполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства (при условии получения разрешения на ввод Объекта долевого строительства в эксплуатацию).

4.3. В соответствии со статьей 315 Гражданского кодекса РФ Застройщик вправе досрочно исполнить обязательство по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства (при условии получения разрешения на ввод Объекта долевого строительства в эксплуатацию). Участник долевого строительства в данном случае обязан принять от Застройщика досрочное исполнение обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

4.4. 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.

Участник долевого строительства, получивший уведомление Застройщика о завершении строительства Жилого дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан в течение 10-рабочих дней провести окончательный расчет по договору в порядке, предусмотренном разделом 3 настоящего договора и приступить к принятию Объекта долевого строительства в срок, указанный в сообщении Застройщика о завершении строительства Жилого дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

4.5. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренные в п. 4.4, настоящего Договора сроки 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.

5. Права и обязанности Сторон

5.1. Застройщик принимает на себя следующие обязательства:

5.1.1. Построить и ввести в эксплуатацию Жилой дом.

5.1.2. После получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию, в установленные договором сроки передать Участнику долевого строительства по акту приема-передачи Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, обязательным требованиям технических регламентов, проектной документации, а также иным обязательным требованиям, применение которых, на обязательной основе прямо предусмотрено действующим законодательством.

5.1.3. Незамедлительно информировать Участника долевого строительства о всех случаях, которые могут стать основанием для прекращения Договора, в соответствии с разделом 11 Договора.

5.1.4. В случае, если строительство Жилого 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 и предложение об изменении условий настоящего Договора.

5.2. Участник долевого строительства принимает на себя следующие обязательства:

5.2.1. Уплатить цену Договора в порядке и сроки, установленные разделом 3 Договора.

5.2.2. Принять от Застройщика Объект долевого строительства по акту приема - передачи не позднее 10 дней со дня получения от Застройщика на подпись акта приема-передачи. До подписания акта приема-передачи самостоятельно не производить перепланировку и переоборудование (переустройство) объекта долевого строительства.

5.2.3. 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.

6. Гарантийный срок

6.1. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, устанавливается в течение 5 (пяти) лет.

Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства (или со дня составления в установленном порядке одностороннего акта о передаче).

6.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, устанавливается в течение 3 (трех) лет.

Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства (или со дня составления в установленном порядке одностороннего акта о передаче).

6.3. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, возникшие в случаях, если в период действия гарантийного срока, указанного в п.6.1. 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 разводок и стояков, схемы электропроводки и т.д.

7. Уступка прав требований по Договору

7.1. Уступка Участником 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.

7.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

7.3. В порядке ст. 388 Гражданского кодекса РФ стороны договорились о запрете уступки в пользу юридических лиц и индивидуальных предпринимателей части права требования от Застройщика, в том числе в случаях, когда право требования связано с личностью Участника долевого строительства как потребителя, неустоек, процентов и штрафов, любых выплат компенсационного характера и сопутствующих им расходов, прав на получение не денежного исполнения, в том числе, но не исключительно: права требования неустойки за нарушение срока сдачи/передачи объекта, неустойки за неисполнение требования потребителя в добровольном порядке, штрафа за неисполнение требования потребителя в добровольном порядке, возмещения морального вреда, расходов на проведение обследования объекта, расходов на юридическое сопровождение, возмещения денежных средств на устранение строительных недостатков, возмещение ущерба причиненного строительными недостатками и иные штрафные санкции, проценты за пользование денежными средствами и выплаты по претензиям потребителей.

7.4. 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.

8. Государственная регистрация

8.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

8.2. Участник долевого строительства, в течение 14 дней с даты подписания настоящего Договора, 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 для государственной регистрации настоящего договора документы.

8.3. В случае неявки Участника Долевого строительства в Орган осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в согласованные с Застройщиком сроки, дату и время, понимая, что настоящий договор в силу Закона является незаключенным, Застройщик вправе заключить договор долевого строительства на Объект долевого строительства указанный в п. 1.1. настоящего договора, с другими лицами (лицом).

8.4. Право собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства подлежит обязательной государственной регистрации в установленном законодательством порядке. Все расходы, связанные с регистрацией права собственности на Объект долевого строительства, несет Участник долевого строительства.

8.5. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Жилом доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

9. Расторжение Договора

9.1. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае:

неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный Договором срок передачи Объекта долевого строительства на два месяца; существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства; в иных случаях, установленных федеральным законодательством.

9.2. По требованию Участника долевого строительства Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

прекращения или приостановления строительства Жилого дома, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный настоящим Договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства;

существенного изменения проектной документации, в том числе существенного изменения размера Жилого дома, в том числе существенного изменения размера Объекта долевого строительства (по соглашению Сторон существенным признается изменение размера Объекта долевого строительства на 5% от площади, указанной в пункте 1.1 настоящего Договора);

изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав Жилого дома;

в иных случаях, установленных федеральным законодательством.

В случае нарушения Участником долевого строительства срока оплаты цены Договора более чем на 10 (десять) рабочих дней, Застройщик вправе отказаться от принятия исполнения по настоящему Договору и направить Участнику долевого строительства заявление о расторжении настоящего Договора, с указанием срока получения от Участника долевого строительства ответа о расторжении Договора.

После получения от Участника долевого строительства отказа расторгнуть настоящий Договор, или не получении ответа в установленный в заявлении Застройщика срок, Застройщик заявляет в суд требование о расторжении настоящего Договора.

9.3. При расторжении договора участия в долевом строительстве, договор счета эскроу для расчетов по договору участия в долевом строительстве прекращается.

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

10. Срок действия Договора

10.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента передачи Объекта долевого строительства.

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

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

11. Прочие условия

11.1. Отношения, связанные с использованием, содержанием и обслуживанием Объекта долевого строительства после его передачи Участнику 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.

11.2. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями.

В случае не достижения согласия в ходе переговоров стороны решают спор в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.

11.3. Стороны обязуются при направлении необходимой почтовой корреспонденции использовать адреса, указанные в п.12 настоящего Договора, а также заблаговременно письменно уведомлять друг друга об изменении почтовых адресов.

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

11.5. Все изменения и дополнения к настоящему Договору являются действительными, если они совершены в письменной форме и подписаны Сторонами или их полномочными представителями, и зарегистрированы в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

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

11.7. Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на обработку всех своих персональных данных в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных», которая включает совершение любого действия (операции) или совокупности действий (операций) с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных, которые могут быть использованы при заключении, исполнении и/или расторжении настоящего Договора, а равно любых дополнительных соглашений к нему.

Согласие предоставляется с момента подписания настоящего Договора и действительно в течение пяти лет после прекращения его действия.

11.8. Застройщик обязан: соблюдать требования о неразглашении персональных данных Участника долевого строительства в соответствии с требованиями действующего законодательства в области обработки и защиты персональных данных; предпринимать все необходимые правовые, организационные и технические меры по защите персональных данных Участника долевого строительства.

12. Реквизиты Сторон:

Застройщик:	Участник долевого строительства:
<p>ООО «Крепость» Юридический адрес: 660068, Россия, г. Красноярск, пр. Красноярский рабочий д. 74 «Д» Почтовый адрес: 660068, г. Красноярск, пр. Красноярский рабочий д. 74 «Д» Тел. 2209220, e-mail: krepost_99@mail.ru ИНН 2465223081 КПП 246501001 ОГРН 1092468024417 Банковские реквизиты: не для оплаты по договору р/с 40702810331000004817 в Красноярском отделении №8646 ПАО «Сбербанк» БИК 040407627 Кор/счет 3010181080000000627</p> <p>Генеральный директор  Мансуров М.Б.О.</p>	<p>Паспорт :</p> <p>Место жительства:</p>

