

ДОГОВОР № ___ СЖС - ___
участия в долевом строительстве

г. Красноярск

«___» _____ 202_ г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «СолонцыЖилСтрой», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице генерального директора Пирога Александра Феофановича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и _____, _____ года рождения, именуем___ в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, далее вместе именуемые «**Стороны**», заключили в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Застройщик в предусмотренный договором срок обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц построить объект капитального строительства: «Два жилых многоквартирных дома» (Многokвартирный жилой дом № 1, Многokвартирный жилой дом № 2), расположенный по строительному адресу: Россия, Красноярский край, Район Емельяновский, Поселение Солонцы, ул. Кирпичная, и после получения разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию передать Объект долевого строительства, определенный настоящим договором, а **Участник долевого строительства** обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию объекта капитального строительства.

1.2. Объект капитального строительства имеет следующие основные характеристики.

1.2.1. Назначение – Многokвартирный жилой дом № 1: количество этажей - 6, площадь здания – 3104,46 кв. м., кирпичные наружные стены, монолитные железобетонные плиты перекрытий, класс энергоэффективности В+, сейсмостойкость 6 баллов.

1.2.2. Назначение – Многokвартирный жилой дом № 2: количество этажей - 6, площадь здания – 3647,51 кв. м., кирпичные наружные стены, монолитные железобетонные плиты перекрытий, класс энергоэффективности В+, сейсмостойкость 6 баллов.

1.3. Застройщик осуществляет строительство объекта капитального строительства на земельных участках: с кадастровым номером **24:11:0090104:2145** общей площадью **1 500,00** кв. м., с кадастровым номером **24:11:0090104:2233** общей площадью **1 500,00** кв. м., с кадастровым номером **24:11:0090104:2232** общей площадью **1 500,00** кв. м.

Под Объектом долевого строительства, указанным в п.1.1. настоящего договора, стороны понимают квартиру, подлежащую передаче **Участнику долевого строительства** после получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта капитального строительства и входящую в состав объекта капитального строительства.

Квартира имеет следующие характеристики:

- Многokвартирный жилой дом № ___;
- строительный номер квартиры ___;
- количество комнат ___, площадь ___ кв. м.;
- помещения вспомогательного использования: площадь ___ кв. м.; балкон общей площадью ___ кв. м., (приведенная площадь балкона/лоджии) с учетом установленного понижающего коэффициента 0,3/0,5 ___ кв. м.);
- этаж ___;
- общая проектная площадь квартиры ___;
- общая проектная площадь квартиры с учетом приведенной площади балкона/лоджии (далее по тексту «расчетная площадь») ___.

Местоположение квартиры в объекте капитального строительства, 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 объекта капитального строительства по данным технической инвентаризации и указываются в передаточном акте приемки квартиры.

1.4. 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 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» (далее – ФЗ № 214-ФЗ).

1.5. 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. Подписанием настоящего договора **Участник долевого строительства** дает свое согласие на последующий раздел, перераспределение земельных участков: с кадастровым номером **24:11:0090104:2145**, с кадастровым номером **24:11:0090104:2233**, с кадастровым номером **24:11:0090104:2232**, объединение с другими земельными участками, либо выделение, отделение от указанных земельных участков новых земельных участков без заключения сторонами отдельных дополнительных соглашений к настоящему договору.

1.7 Участник долевого строительства уведомлен, что до момента передачи объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по акту приема-передачи, находятся в залоге у ПАО Сбербанк:

1.7.1 Земельные участки: с кадастровым номером 24:11:0090104:2145 общей площадью 1 500,00 кв. м., с кадастровым номером 24:11:0090104:2233 общей площадью 1 500,00 кв. м., с кадастровым номером 24:11:0090104:2232 общей площадью 1 500,00 кв. м., в соответствии с Договором ипотеки № ДИ01_440В00F30MF от 23.03.2023 г.;

1.7.2 Имущественные права (требования) на жилые площади Объекта в соответствии с Договором залога имущественных прав № Д301_440В00F30MF от 23.03.2023 г.

2. Цена договора и порядок расчетов

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

2.2. 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 Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России (сокращенное наименование – ПАО Сбербанк), место нахождения: г.Москва, адрес: 117997, г.Москва, ул. Вавилова, д.19, адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@ Sberbank.ru, номер телефона: 8-800-200-57-03.

Депонент: _____.

Бенефициар: **Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «СолонцыЖилСтрой».**

Депонируемая сумма: _____.

Депонируемая сумма вносится Депонентом на счет эскроу после государственной регистрации настоящего договора.

2.3. 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.

2.4. В случае, если общая площадь квартиры с учетом приведенной площади балкона/лоджии), определенная по данным технической инвентаризации, будет больше/меньше расчетной площади квартиры, **Участник долевого строительства** оплачивает/Застройщик

возвращает 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.

2.5. 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.

3. Обязательства Застройщика

3.1. Застройщик в рамках настоящего договора обязан:

3.1.1. Обеспечить строительство объект капитального строительства в установленный настоящим договором срок и передать **Участнику долевого строительства** объект долевого строительства при условии своевременного исполнения **Участником долевого строительства** обязательств по оплате.

3.1.2. Передать **Участнику долевого строительства** Объект долевого строительства, качество которого должно соответствовать условиям настоящего договора, проектной документации, техническим и градостроительным регламентам, а также иным обязательным требованиям, в том числе 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 ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», утвержденных Постановлением Правительства РФ от 26.12.2014 г. № 1521.

Качество объекта долевого строительства в части, нерегламентированной обязательными требованиями, указанными в предыдущем абзаце настоящего пункта договора, должно соответствовать Стандартам качества Застройщика.

3.1.3. Передать **Участнику долевого строительства** квартиру в срок до **31 Декабря 2024 г.**, при условии полной оплаты **Участником долевого строительства** цены договора. Застройщик имеет право досрочно передать **Участнику долевого строительства** квартиру.

3.1.4. Передать Участнику долевого строительства квартиру в следующем техническом состоянии:

отделка Жилых комнат, коридоров и кухонь:

- потолок — без отделки;
- стены — гипсовая штукатурка;
- пол — стяжка;
- межкомнатные двери — без дверей.

отделка Сан.узлов:

- потолок — без отделки;
- стены — гипсовая штукатурка;
- пол — стяжка, обмазочная гидроизоляция;
- входная дверь — металлическая.

4. Гарантии качества

4.1. Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, составляет 5 (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**.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого **Участнику долевого строительства** объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта.

4.2. **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 (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в срок, согласованный застройщиком с

участником долевого строительства. 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.

4.3. 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.

5. Обязательства Участника долевого строительства

5.1. **Участник долевого строительства** принимает на себя следующие обязательства:

5.1.1. Своевременно и в полном объеме оплатить цену договора в порядке и сроки, предусмотренные разделом 2 настоящего договора.

5.1.2. Согласовать с Застройщиком дату государственной регистрации настоящего договора (не позднее пяти рабочих дней с момента подписания настоящего договора) и обеспечить явку в согласованный срок в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. **Участник долевого строительства** несет расходы по государственной регистрации настоящего договора в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. В случае неявки **Участника долевого строительства** в согласованный с Застройщиком срок, настоящий договор считается незаключенным.

5.1.3. Открыть в ПАО Сбербанк счет эскроу для учета и блокирования денежных средств на условиях, установленных настоящим договором и индивидуальными условиями договора счета эскроу.

5.1.4. Приступить к приемке квартиры по акту приема-передачи в порядке и сроки, установленные настоящим договором.

5.1.5. Не производить в квартире перепланировку и (или) переустройство до подписания акта приема-передачи.

5.1.6. Нести бремя содержания квартиры и многоквартирного дома, в том числе оплачивать эксплуатационные и коммунальные услуги, услуги по техническому обслуживанию многоквартирного дома, обеспечивать сохранность общего имущества, с момента подписания акта приема-передачи квартиры.

5.1.7. Своевременно извещать Застройщика, не позднее пяти рабочих дней, об изменении своих персональных данных. В случае нарушения **Участником долевого строительства** данного условия договора, Застройщик считается надлежащим образом, исполнившим свои обязательства по уведомлению **Участника долевого строительства**, если корреспонденция была направлена по данным, указанным в настоящем договоре.

5.1.8. **Участник долевого строительства** вправе переуступить право требования по настоящему договору третьему лицу только после уплаты им цены договора с обязательным письменным уведомлением Застройщика. Перемена стороны в обязательстве не требует переоформления Договора.

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**.

5.2. **Участник долевого строительства** подтверждает и гарантирует, что на момент подписания настоящего договора он не лишен и не ограничен в дееспособности, не состоит на учете в наркологическом или психоневрологическом диспансерах, не состоит под опекой, попечительством, патронажем, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие его совершить сделку на крайне невыгодных для себя условиях, находится в здравом уме и твердой памяти, действует добровольно, понимает содержание настоящего договора, права и обязанности, вытекающие из него, а также последствия нарушения его условий.

6. Передача объекта долевого строительства

6.1. Передача объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его **Участником долевого строительства** осуществляются по акту приема-передачи.

6.2. Застройщик обязан уведомить **Участника долевого строительства** о завершении строительства жилого дома и готовности объекта долевого строительства к передаче.

6.3. **Участник долевого строительства** обязуется приступить к принятию объекта долевого строительства в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения соответствующего уведомления Застройщика.

7. Ответственность сторон

7.1. За невыполнение или ненадлежащее выполнение взятых обязательств, стороны несут ответственность в соответствии с нормами действующего законодательства.

7.2. В случае нарушения сроков внесения платежей **Участник долевого строительства** уплачивает Застройщику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

7.3. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору, если докажут, что такое неисполнение явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, не поддающихся разумному контролю Сторон, возникших после заключения настоящего договора, а также объективно препятствующих полному или частичному выполнению Сторонами своих обязательств по настоящему договору, включая, но не ограничиваясь перечисленным: войны, военные действия любого характера, блокады, забастовки, землетрясения, наводнения, пожары, массовые заболевания (эпидемии) и тому подобное, и другие стихийные бедствия, а также принятие актов компетентными государственными органами и органами местного самоуправления, препятствующих выполнению Сторонами своих обязательств по настоящему договору. При этом срок исполнения обязательств по настоящему договору отодвигается на время действия указанных обстоятельств, а также последствий, вызванных этими обстоятельствами.

7.4. Все споры или разногласия, возникающие между сторонами при исполнении настоящего договора, разрешаются путем переговоров.

7.5. В случае невозможности разрешения разногласий путем переговоров они подлежат рассмотрению в судебном порядке.

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 открытом доступе 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 г. № 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 ФЗ №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.

8.8. Настоящий договор составлен в двух подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один для Застройщика, один для **Участника долевого строительства**.

9. Реквизиты и подписи сторон

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «СолонцыЖилСтрой»

Адрес: 660021, Красноярский край, г. Красноярск, пр-кт Мира, 109/1, помещение 47,

ИНН 2460119200 КПП 246001001 ОГРН 1212400008523,

Расчетный счет 40702810731000036799 Красноярское отделение № 8646 – Филиал ПАО Сбербанк России,

Корреспондентский счет 30101810800000000627, БИК 040407627,

Телефон: 8(391)205-28-74,

Электронная почта: sgs-2022@mail.ru.

Генеральный директор _____ А.Ф. Пирог

М.П.

Участник долевого строительства:

ПЛАН ____ ЭТАЖА
Многоквартирный жилой дом № ____

Генеральный директор
ООО Специализированный застройщик «СолонцыЖилСтрой» _____ А.Ф. Пирог

Участник долевого строительства _____