 Договор №Х-I-\_\_\_

участия в долевом строительстве

г. Красноярск «\_\_» \_\_\_\_\_\_ 20\_\_

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 **\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, именуемый 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 **"Жилые дома средней этажности, входящие в комплекс жилых домов по адресу: г. Красноярск, ул. Елены Стасовой" I этап** (строительный адрес),кадастровый номер участка **24:50:0000000:346485,** далее по тексту **Объект**. Основные характеристики Объекта указаны в Приложении №1 к настоящему Договору.

**1.2.**  Срок ввода Объекта в эксплуатацию **30.06.2024**

**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: **\_\_\_комнатная квартира №\_\_ (**строительный номер), **общей площадью \_\_ м2, площадь балконов,** (лоджий) **\_\_ м2** (с учетом понижающего коэффициента)**,** **всего общая приведенная площадь \_\_ м2, \_\_ этаж, секция - \_\_,**  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-RU24308000-31-2022** **от 03.03.2022 года**. 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) х 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 **\_\_\_\_\_ рублей,**  является фиксированной и пересмотру не подлежит. Цена Договора составляет **\_\_\_\_\_\_** (сумма прописью) **рублей,** (НДС не облагается).

**2.3.** Участник оплачивает за счет собственных средств в следующем порядке не позднее указанного срока:

* **\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей до \_\_.\_\_.20\_\_ года**

**2.3.1.**  Цена Договора (депонируемая сумма) оплачивается Участником до ввода Объекта в эксплуатацию при условии государственной регистрации Договора путем внесения денежных средств 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.

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.

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.

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 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 вышеуказанных документов в совокупности является подтверждением предложения (оферты) Участника 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 открыти3-ейя 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) х 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 возвратить 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.** 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 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 2024 года** при условии внесения Участником цены Договора согласно п.п. 2.2., 2.3, 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.** Оплатить Цену Договора 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.

**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 28.05.2021 № 815, 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.** 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 недостатков в течение установленного срока, Участник имеет право обратиться к Застройщику с требованием об их устранении.

**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 **24:50:0000000:346485**, расположенный по адресу: **Красноярский край, г. Красноярск, ул. Елены Стасовой**, и строящиеся (создаваемые) на указанном земельном участке объекты недвижимости и/или объекты незавершённого строительства, находящиеся на указанном земельном участке, будут находиться в залоге у ПАО Банк «ФК Открытие» на основании договора об ипотеке (залоге земельного участка/прав аренды земельного участка) **№\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_.\_\_.2022 года**, зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Красноярскому краю.

**6.3.** Участник имеет право переуступить свои права и обязанности по настоящему Договору третьему лицу до оформления акта приема-передачи Квартиры при условии внесения Цены Договора, согласно п. 2.2. Договора, или при условии перевода долга на нового Участника. Уведомление Застройщика о состоявшейся уступке производится в порядке статьи 385 Гражданского кодекса Российской Федерации. 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.** 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.

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

**6.7.** Участник уведомлён и согласен, что на земельном участке с кадастровым номером 24:50:0000000:346485в рамках проекта строительства объекта «Жилые дома средней этажности, входящие в комплекс жилых домов по адресу: г. Красноярск, ул. Елены Стасовой» также будет осуществлено строительство объекта капитального строительства, входящего в состав комплекса: II этап строительства.

Участник уведомлён и согласен на последующий залог Застройщиком права собственности на земельный участок с кадастровым номером 24:50:0000000:346485банку с целью получения кредита на строительство объектов капитального строительства, входящих в состав имущественного комплекса:

- «Жилые дома средней этажности, входящие в комплекс жилых домов по адресу: г. Красноярск, ул. Елены Стасовой» . II этап.

Участник уведомлён и согласен на межевание Застройщиком земельного участка с кадастровым номером 24:50:0000000:346485 с целью выделения части участка, необходимого для эксплуатации Объекта.

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

**6.10.** 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».

При наступлении оснований для возврата Участнику 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 в соответствии с условиями договора счета эскроу.

**6.11.** Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу: по одному экземпляру для каждой из Сторон.

**7. Реквизиты сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| «Застройщик»  **ООО СЗ «Омега-Строй»**  т. 255-71-94, 255-35-05  e-mail: [omega2553505@mail.ru](mailto: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»  **Ф.И.О.**  дата рождения  паспорт (дата выдачи, серия, номер,  кем выдан, код подразделения)  Адрес регистрации: \_\_\_\_\_\_\_  тел. \_\_\_\_\_\_\_  /подпись/ Ф.И.О. |
|  |  |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | | Приложение №1 |
|  | | к Договору **№ Х-I--\_\_** участия в долевом строительстве от **«\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_** |
| **План объекта долевого строительства**  **Объект:** вид - многоэтажный дом; назначение – жилой. Общая площадь – 16 573,94 кв.м.,  Количество этажей – 10  Материал наружных стен – кирпич. Материал поэтажных перекрытий – железобетон.  Класс энергоэффективности – «А». Сейсмостойкость – 6 баллов.  **Помещение**: **№** , назначение **жилое** расположено **на этаже**, **секция -**  Объекта.  Общая площадь – **\_\_ кв.м,** общая приведенная площадь –  **кв.м,** количество комнат  **-**  Площади комнат, помещений вспомогательного использования, в жилом помещении указаны  на плане.  **кв.** | | |

**(ДОБАВИТЬ ПЛАН ЭТАЖА)**

|  |  |
| --- | --- |
| **«Застройщик»**  **ООО СЗ «Омега-Строй»**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Тюкавкина О.А. | **«Участник»**  /подпись/ Ф.И.О. |