Договор №Х-II-\_\_

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**,** именуемое в дальнейшем **Застройщик**, с одной стороны, и **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (Ф.И.О)**, именуемая (-ый, -ые) 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" II 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 **30.06.2025**

**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: **двухкомнатная 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.** Застройщик действует на основании Разрешения на строительство объекта недвижимости **- №24-RU24308000-32-2022** **от 03.03.2022 года**. Проектная декларация опубликована на наш.дом.рф.

**2. Цена договора, срок и порядок ее уплаты**

**2.1.** Цена Договора составляет \_\_\_\_\_\_\_ (сумма прописью) **рублей,** (НДС не облагается).

**2.1.1.**  В расчет цены Договора в обязательном порядке включаются затраты на содержание Застройщика, которые определяются на основании сводно-сметного расчета, затраты, связанные со строительством Объекта. В расчет цены Договора **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, 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.** Участник оплачивает Цену Договора за счет собственных денежных средств в следующем порядке не позднее указанного срока:

* \_\_\_\_\_\_\_ (сумма прописью) **рублей до \_\_.\_\_.20\_\_ года**

**2.2.1.** Перечисление вышеуказанных денежных средств в счет оплаты цены Договора осуществляется Участником после государственной регистрации настоящего Договора в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на эскроу-счет, открываемый в ПАО Сбербанк (далее **Эскроу-агент**) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника (Депонента) в счет уплаты цены Договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (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: 8-800-707-00-70 доб. 60992851

Депонент: **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (Ф.И.О)**

Бенефициар: **Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Омега-Строй»**

Депонируемая сумма: составляет \_\_\_\_\_\_\_ (сумма прописью) **рублей.**

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 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.

**2.3.** 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, указанной в п.1.3. Договора, более чем на 1 м2.

 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 1 м2 общей приведенной площади Квартиры, рассчитанной путем деления Цены Договора, указанной в п.2.1. настоящего Договора на общую приведенную площадь Квартиры, указанную в п. 1.3 настоящего Договора.

Если по результатам обмера органа технической инвентаризации общая приведенная площадь Квартиры будет больше, указанной в п.1.3. Договора, Участник должен внести дополнительные денежные средства в размере разницы между ценой, указанной в п.2.1 Договора и ценой указанной в абзц.2 п.2.3. 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.2.1. Договора, и ценой указанной в абзц.2 п.2.3. 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, указанной в п.1.3. Договора, 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.

**2.4.** 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 2025 года** при условии внесения Участником цены Договора согласно п.п. 2.2., 2.3. 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.

Регулировка фурнитуры дверей и окон, профилактическая чистка и уход за водоотводящими, вентиляционными каналами, резиновыми уплотнителям , замена сантехнических прокладок, фильтров, лампочек и др. расходных материалов в гарантийные обязательства Застройщика не входят.

**6. Прочие условия**

**6.1.** Право собственности Застройщика на земельный участок с кадастровым номером **24:50:0000000:346485**, расположенный по адресу: **Красноярский край, г. Красноярск, ул. Елены Стасовой**, и все возводимые на данном земельном участке здания и сооружения находятся в залоге у ПАО Сбербанк на основании договоров ипотеки **№ДИ01\_440B008ANMF** от **«10» октября 2022 года**, заключенного в обеспечение договора об открытии невозобновляемой кредитной линии **№440B008ANMF** от **«10» октября 2022 года**, **№** **ДИ01\_440B00IB8MF от «11» мая 2023 года**, заключенного в обеспечение договора об открытии невозобновляемой кредитной линии **№440B00IB8MF от «11» мая 2023 года**, зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Красноярскому краю.

**6.2.** Права Застройщика на площади строящегося жилого дома находятся в залоге у ПАО Сбербанк по договору залога имущественных прав **№** **ДЗ01\_440B00IB8MF от «11» мая 2023 года,** заключенного в обеспечение договора об открытии невозобновляемой кредитной линии **№440B00IB8MF от «11» мая 2023 года** до момента исполнения Застройщиком своих обязательств, обеспеченных залогом перед ПАО Сбербанк, в полном объеме.

**6.3.** Участник уведомлен обо всех обязательствах Застройщика перед ПАО Сбербанк, в том числе заложенных имущественных правах на площади строящегося объекта.

**6.4.** 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: I 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». I 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.

**6.5.** 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.

**6.6.** 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.

**6.7.** 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.

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

**6.9.** 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).

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

**6.11.** 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.

**6.12.** В целях исполнения настоящего Договора либо для получения Застройщиком государственных и муниципальных услуг Участник, а также действующее от его имени лицо выражают свое согласие на обработку персональных данных, предоставленных Застройщику при заключении или в процессе исполнения Договора. К персональным данным в соответствии с настоящим пунктом относятся: сведения о фамилии, имени и отчестве; сведения о поле, семейном положении, гражданстве; сведения о документах, удостоверяющих личность, изображения лица в документах, удостоверяющих личность; сведения об идентификационном номер налогоплательщика; сведения о телефонных номерах, адресах электронной почты и иных контактных данных. Обработка персональных данных может производиться Застройщиком в период действия Договора любыми действиями, совершаемыми с использованием средств автоматизации и без использования таких средств, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение, извлечение, использование, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных.

**6.13.** 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, 255-35-05e-mail: omega2553505@mail.ru660062, Красноярский край, г. Красноярск,ул. Высотная, д.2 ц, помещ.148почтовый адрес: 660062, г. Красноярск,ул. Высотная, д.2 ц, помещ.148ИНН 2465103186/КПП 246301001\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Тюкавкина О.А. | «Участник»**Ф.И.О.**дата рождения паспорт (дата выдачи, серия, номер,кем выдан, код подразделения)Адрес регистрации: \_\_\_\_\_\_\_тел. \_\_\_\_\_\_\_Ф.И.О. /подпись/ |
|  |  |

|  |  |
| --- | --- |
|  |  Приложение №1 |
|  | к Договору **№Х-II-\_\_** участия в долевом строительстве от **«\_\_» \_\_\_\_\_\_ 20\_\_** |
| **План объекта долевого строительства****Объект:** вид - многоэтажный дом; назначение – жилой. Общая площадь – 15 968,8 кв.м., Количество этажей – 9Материал 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.\_\_** |

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

