

**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_**  
**НА ДОЛЕВОЕ УЧАСТИЕ В ЗАВЕРШЕНИИ СТРОИТЕЛЬСТВА**  
**АДМИНИСТРАТИВНО-ГОСТИНИЧНОГО КОМПЛЕКСА**  
**г. Красноярск, Центральный район, ул. Игарская**

г. Красноярск

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «РусДен»**, именуемое в дальнейшем "Застройщик", в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, с одной стороны, и \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», действующий от собственного имени на основании своих гражданских прав, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», по результатам проведенных переговоров заключили настоящий договор о нижеследующем:

### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами или с привлечением других лиц построить (завершить) строительство «Административно-гостиничного комплекса с инженерным обеспечением» на земельном участке по адресу: РФ, Красноярский край, г. Красноярск, Центральный район, ул. Игарская, участок №1 (кадастровый номер земельного участка: 24:50:0300211:30) - (далее – Административно-гостиничный комплекс) и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Административно-гостиничного комплекса, передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять Объект долевого строительства. Общие элементы Административно-гостиничного комплекса передаются в общую долевую собственность собственников помещений в здании. Объект долевого строительства приобретает Участниками долевого строительства в общую долевую собственность.

Под Объектом долевого строительства, стороны понимают нежилое помещение, общее имущество в Административно-гостиничном комплексе, подлежащие передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию здания и входящие в состав указанного здания, строящегося с привлечением денежных средств Участника долевого строительства со следующими характеристиками:

- строительный адрес здания - Красноярский край, г. Красноярск, ул. Игарская, участок №1;
  - назначение объекта долевого строительства – **нежилое помещение**;
  - общая площадь нежилого помещения согласно проекту – \_\_\_\_\_ кв.м.
  - блок – секция – 1;
  - этаж - \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), оси \_\_\_\_\_; ряды \_\_\_\_\_;
  - количество комнат - \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_);
  - строительный № нежилого помещения – \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_);
  - Условный номер нежилого помещения (в соответствии с проектной декларацией) - \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_);
- Общие элементы здания передаются в общую долевую собственность собственников помещений в здании.

Основные характеристики здания:

- вид - **Административно-гостиничного комплекса**;
- назначение – **нежилое**;
- количество этажей – **15**;
- общая площадь здания – **14 314,07 кв.м.**, в том числе общая площадь нежилых помещений – **7 882,5 кв.м.**;
- материал наружных стен – **витражная система, заполнением из стеклопакетов**;
- материал поэтажных перекрытий – **монолитные железобетонные**;
- класс энергоэффективности – **A**;
- сейсмостойкость – **6 баллов**.

1.2. Застройщик передает Участнику долевого строительства нежилое помещение с отделкой по проекту.

1.3. Застройщик обязан уведомить Участника долевого строительства о завершении строительства здания, готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принять Объект долевого строительства в течение 14-ти рабочих дней до наступления установленного договором срока передачи объекта. Уведомление должно быть сделано в письменном виде. Застройщик вправе осуществлять передачу объекта в срок с момента, указанного в уведомлении Участника долевого строительства до указанного в договоре срока передачи объекта. После окончания строительства и получения разрешения на ввод здания в эксплуатацию передает Участнику долевого строительства Объект долевого строительства.

Застройщик передает нежилое помещение Участнику, согласно акту приема-передачи, являющемуся неотъемлемой частью договора.

### 2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. «Застройщик»:

2.1.1. Обеспечивает качество выполненных строительно-монтажных работ, соответствующее законодательству Российской Федерации, проектной документации, СНИП, имеющим обязательный характер, и ВСТП (Внутренний стандарт предприятий ООО СЗ «Промбезопасность»).

2.1.2. **Срок ввода здания в эксплуатацию – 4 квартал 2025 г. Застройщик передает Объект долевого строительства Участнику в срок не позднее 31.12.2025 г.** В случае досрочного исполнения Застройщиком обязательств по строительству и вводу в эксплуатацию здания, Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства в соответствии с пунктом 1.1. настоящего договора.

Застройщик обязан строго соблюдать проект при строительстве здания и допускать от него отступления только в случаях, предусмотренных гражданским законодательством РФ и настоящим договором.

2.1.3. Проектная декларация на здание опубликована в сети «Интернет» Единой информационной системе жилищного строительства <https://наш.дом.рф/>.

Застройщик обязан в случае внесения изменений в проектную декларацию, касающиеся сведений о застройщике и проекте строительства, фактов внесения изменений в проектную документацию, вносить ежемесячно не позднее 10-го числа месяца, следующего за отчетным (ч.4 ст.19 Закона №214-ФЗ), данные изменения размещаются в Единой информационной системе жилищного строительства. Участник самостоятельно знакомится с данными изменениями.

2.1.4. В случае необходимости выполнения дополнительных работ для продолжения строительства Застройщик вносит изменения в техническую документацию. Изменения размещаются в Единой информационной системе жилищного строительства, а также на официальном сайте Застройщика в течение 5 рабочих дней. Участник самостоятельно знакомится с данными изменениями.

2.1.5. Гарантийный срок на:



А) Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет со дня передачи объекта долевого строительства Участнику долевого строительства;

Б) технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства с любым из участников долевого строительства введенного в эксплуатацию объекта капитального строительства (здания);

В) имущество, входящее в комплектацию помещения: двери, включая дверные ручки, сантехнику, окна, напольные и настенные покрытия, трубы и электропроводку равен гарантийному сроку, установленному производителями данного имущества.

2.1.6. Для оформления права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства Застройщик направляет в регистрирующий орган разрешение на ввод здания в эксплуатацию не позднее 10 рабочих дней с момента получения такого разрешения.

Застройщик не берет на себя обязательств по оформлению правоустанавливающих документов и регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства и уплату, связанных с этим расходов, налогов и сборов.

Все расходы, возникающие при оформлении документации технической инвентаризации и государственной регистрации объекта в собственность, оплачиваются Участником самостоятельно и в цену настоящего Договора не входят.

2.1.7. Совместно с Участником заключить договор счета эскроу на условиях, указанных в п. 3.1. Договора.

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

2.1.9. При передаче объекта долевого строительства, Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и условиях эффективного и безопасного использования, сроке службы объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно – технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

2.1.10. 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.

2.1.11. В случае нарушения Застройщиком сроков устранения дефектов объекта долевого строительства, Застройщик обязан выплатить Участнику неустойку в размере, установленном №214-ФЗ.

2.1.12. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах 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, и 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 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.

## 2.2. «Участник»:

2.2.1. Участник не позднее 30 (тридцати) календарных дней с момента подписания настоящего договора обращается в регистрирующий орган для государственной регистрации данного договора. Расходы, связанные с государственной регистрацией договора, несет Участник и Застройщик, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

2.2.2. Участник обязан обеспечить свою явку или явку 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. 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, что настоящий Договор, в соответствии с действующим законодательством, является незаключенным, застройщик вправе заключить договор участия в долевом строительстве на Объект долевого строительства, указанный в п. 1.1. Договора, с другим лицом.

2.2.3. Участник обязан производить финансирование строительства в размере и порядке, предусмотренном п. 3.1 Договора.

2.2.4. Совместно с Застройщиком заключить договор счета эскроу на условиях, указанных в п. 3.1. Договора, а также выполнить все иные необходимые действия по исполнению обязанности оплаты Цены Договора, в порядке, предусмотренном п. 3.1. Договора, в течение 3-х (трех) рабочих дней, включая день подписания Договора.

2.2.5. В течение 2 (Двух) рабочих дней, включая день перечисления Суммы депонирования на счет эскроу, предоставить Застройщику платежный документ, подтверждающий перечисление Суммы депонирования, указанной в п. 3.1. Договора и равной Цене Договора, на счет эскроу в полном объеме.

2.2.6. Участник, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства здания и готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к принятию Объекта долевого строительства в течение семи рабочих дней с момента получения соответствующего уведомления. Передача Объекта долевого строительства осуществляется путем подписания акта приема-передачи.

2.2.7. Участник имеет право переуступить права по указанному договору любому лицу, с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами акта приема-передачи, при условии уведомления Застройщика о состоявшейся уступке права требования. После уведомления Застройщика Сторонам необходимо обратиться в регистрирующий орган для государственной регистрации договора уступки. После государственной регистрации договора уступки права требования Стороны обязаны предоставить один подлинный экземпляр такого договора Застройщику не позднее 10 (десяти) рабочих дней с момента такой регистрации.

Если Застройщик не был уведомлен о состоявшейся уступке прав требования по Договору, новый участник несет риск вызванных для него последствий.

До получения письменного уведомления о совершенной уступке прав требования по Договору, Застройщик вправе исполнить обязательства по передаче Объекта долевого строительства первоначальному Участнику.

В случае совершения нескольких последующих уступок прав требований по Договору, Застройщик вправе исполнить обязательства по передаче Объекта долевого строительства последнему известному ему новому участнику согласно последнему полученному письменному уведомлению.

2.2.8. При уклонении Участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства в срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт о передаче объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта о передаче объекта долевого строительства.

В случае нарушения Застройщиком срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства вследствие уклонения участника долевого строительства от подписания акта о передаче объекта долевого строительства, Застройщик освобождается от уплаты участнику долевого строительства неустойки, при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по настоящему Договору.



2.2.9. По соглашению Сторон окончательная цена Договора может быть изменена в случае изменения площади Объекта долевого строительства как в большую, так и в меньшую сторону на величину пять процентов и более, в результате обмеров, произведенных органами технической инвентаризации, при условии, если изменение площади Объекта долевого строительства не связано с нарушением требований к его качеству (позволяет использовать Объектов долевого строительства по целевому назначению).

### 3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ФИНАНСИРОВАНИЕ

3.1. Общая цена договора составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек.

Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (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](mailto:Escrow_Sberbank@sberbank.ru), номер телефона: 8-800-200-86-03.

Депонент: Гражданин РФ \_\_\_\_\_ (Участник)

Бенефициар: ООО СЗ «РусДен» (Застройщик)

Депонируемая сумма: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек.

Срок условного депонирования денежных средств - не позднее 31.06.2026 года.

(Согласно требований ФЗ №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве...», срок условного депонирования не может превышать более чем на шесть месяцев срок ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости. Учитывая, что для перечисления денежных средств со счета эскроу Застройщик должен предоставить в Банк разрешение на ввод в эксплуатацию строящегося объекта и сведения из ЕГРН, подтверждающие регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, указанные документы\сведения должны быть предоставлены в Банк не позднее даты окончания срока условного депонирования).

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: не позднее 10 (десять) календарных дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

Ни Депонент, ни Бенефициар не вправе распоряжаться денежными средствами, находящимися на счете эскроу.

Цена договора является фиксированной и изменению не подлежит.

3.2. Застройщик, в случае изменения расчетного счета и/или реквизитов банка, указанных в настоящем Договоре, направляет Участнику долевого строительства соответствующее уведомление об изменении расчетного счета и/или реквизитов банка (далее – Уведомление).

С даты получения Уведомления Участник долевого строительства осуществляет платежи по реквизитам банка Застройщика, указанным в Уведомлении.

3.3. Обязанность Участника долевого строительства по оплате Цены Договора считается исполненной с даты уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с пунктом 3.1. настоящего Договора.

3.4. Застройщик передает Объект долевого строительства Участнику в соответствии с проектом, включая: монтаж и устройство несущих и ограждающих конструкций, оконных- и дверных проемов, систем отопления, водоснабжения, канализации, электроосвещения и пожарной сигнализации, установку подоконников, сливов.

3.5. Участник не вправе самостоятельно менять планировку квартиры, в том числе осуществлять перенос внутренних перегородок, организовывать проемы в несущих стенах, изменять проектное положение сантехнических разводов и стояков, схемы электропроводки в период строительства здания и до момента подписания акта приема-передачи.

### 4. ИНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

4.1. Подписанием настоящего договора Участник долевого строительства, как залогодержатель, выражает согласие на межевание, разделение (преобразование), выделение Застройщиком земельного участка, указанного в п. 1.1 Договора.

4.2. 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, в соответствии Федерального закона от 27 июля 2006 года № 152 – ФЗ «О персональных данных», предоставленных Застройщику при заключении или в процессе исполнения настоящего 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 номере налогоплательщика; сведения о телефонных номерах, адресах электронной почты и иных контактных данных. Обработка персональных данных может производиться Застройщиком в период действия настоящего Договора и в течение пяти лет с момента прекращения всех возникших на него оснований обязательств, любыми действиями, совершаемыми с использованием средств автоматизации или без использования таких средств, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение, извлечение, использование, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение, предоставление и доступ, исключая распространение.

4.3. Сторона настоящего договора, причинившая ущерб другой обязана уплатить другой стороне предусмотренные настоящим договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном размере причиненные убытки сверх неустойки.

4.4. В случае если строительство здания не может быть завершено в предусмотренный настоящим Договором срок, Застройщик не позднее, чем за 2 месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении условий настоящего Договора.

4.5. В случае нарушения срока передачи объекта в эксплуатацию в срок, указанный в п.2.1.2. настоящего договора, Застройщик несет ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.6. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

4.7. Настоящий договор может быть расторгнут по соглашению сторон, либо в случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

4.8. В случае изменения каких-либо реквизитов Участник долевого строительства обязан уведомить Застройщика в письменной форме, в противном случае Застройщик не несет ответственности за неполучение Участником долевого строительства информации.

4.9. Дополнительные соглашения оформляются в письменной форме и подписываются уполномоченными на то представителями сторон. Дополнительные соглашения к настоящему договору являются его неотъемлемой частью.

4.10. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и прекращает свое действие после исполнения Сторонами своих обязательств в полном объеме либо по обоюдному согласию Сторон, либо в иных, предусмотренных законодательством случаях.

4.11. Споры при исполнении договора разрешаются в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

4.12. Настоящий договор составлен в 2 (двух) подлинных экземплярах, по одному – для каждой из сторон.

4.13. На момент подписания настоящего Договора, Участник долевого строительства ознакомлен со следующими документами:

- Разрешение на строительство от 25.12.2013 года №24-RU24308000-01/10931-дг, включая в себя все внесенные в него изменения;

- Техничко-экономические обоснования проекта строительства здания;

- Положительное заключение экспертизы проектной документации и результаты инженерных изысканий КГАУ «ККГЭ» №24-1-4-0255-13 от 17.09.2013 года;

- Проектная документация, включая в себя все внесенные в нее изменения;

- Проектная декларация, включая в себя все внесенные в нее изменения;

- Договор аренды земельного участка № 935 от 12.10.2017г. и дополнительные соглашения в договору;

- ВСТП.

4.14. Неотъемлемой частью настоящего Договора является:

- План объекта долевого строительства – нежилое помещение (Приложение №1).

**Юридические адреса, реквизиты и подписи сторон:**

**«Застройщик»:**

**Общество с ограниченной ответственностью**

**Специализированный застройщик «РусДен»**

**«Участник»:**

\_\_\_\_\_ / ФИО

м.п.

\_\_\_\_\_ / ФИО