

Д О Г О В О Р № _____
участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома № 2
Красноярский край, город Красноярск, Кировский район, ул. Кутузова. Этап 2.

г. Красноярск

«__» _____ 20__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Оазис», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице _____, действующее на основании _____, с одной стороны, и гражданин РФ _____, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», «**Участник**», с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «**Стороны**», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить на земельном участке с кадастровым номером **24:50:0600031:15099**, площадью 12 456,00 кв. м, многоквартирный жилой дом № 2, расположенный по строительному адресу: **Красноярский край, город Красноярск, Кировский район, ул. Кутузова**, разрешение на строительство № 24-50-121-2023 от 22.08.2023 г., и после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию передать Участнику Объект долевого строительства, а Участник обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства. Общие элементы жилого дома передаются в общедолевою собственность собственников помещений в здании.

Под Объектом долевого строительства, Стороны понимают жилое помещение – квартира (далее по тексту Договора - Квартира), общее имущество в многоквартирном доме, подлежащие передаче Участнику после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и входящие в состав указанного многоквартирного дома, строящегося с привлечением денежных средств Участника со следующими характеристиками:

- назначение объекта долевого строительства – **жилое помещение;**
- общая площадь квартиры согласно проекту, с учетом площади балкона (лоджии) - _____ **кв.м.**
- блок - секция - _____;
- этаж - _____ (____), оси _____, ряды _____;
- количество комнат - _____ (____);
- площадь комнат - _____ **кв.м.;**
- количество помещений вспомогательного использования - _____;
- площадь помещений вспомогательного использования - _____ **кв.м.;**
- балкон - _____ **кв.м.**, с учетом коэффициента 0,3 площадь балкона _____ **кв.м.;**
- строительный № квартиры - _____;
- Условный номер квартиры (в соответствии с проектной декларацией) - _____;

Общие элементы здания передаются в общедолевою собственность собственников помещений в здании.

Основные характеристики многоквартирного дома:

- вид - **многоквартирный дом;**
- назначение – **жилое;**
- количество этажей – 19;
- общая площадь многоквартирного дома – **10 933,95 кв.м.**, в том числе общая площадь квартир (с учетом балконов)– **7644,11 кв.м.;**
- материал наружных стен и каркаса объекта – **с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.);**
- материал поэтажных перекрытий – **монолитные железобетонные;**
- класс энергоэффективности – **A;**
- сейсмостойкость – **6 баллов.**

1.2. Застройщик передает Участнику долевого строительства Квартиру с отделкой по проекту.

2. ПРАВОВОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДОГОВОРА. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ.

2.1. Права Застройщика на земельный участок, предназначенный для строительства Многоквартирного жилого дома, принадлежат на праве собственности. Право собственности зарегистрировано в установленном законом порядке.

2.2. Проектная декларация на многоквартирный жилой дом опубликована (размещена) в сети «Интернет» Единой информационной системе жилищного строительства на сайте <https://наш.дом.рф/>.

Застройщик обязан вносить изменения, касающиеся сведений о застройщике и проекте строительства, фактов внесения изменений в проектную документацию, 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.

2.3. В случае необходимости выполнения дополнительных работ для продолжения строительства Застройщик вносит изменения в техническую документацию. Изменения размещаются в Единой информационной системе жилищного строительства в течение 5 (пяти) рабочих дней. Участник самостоятельно знакомится с данными изменениями.

2.4. Внесение изменений в проектную декларацию не требуется после размещения в единой информационной системе жилищного строительства сведений о вводе Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию всех предусмотренных проектом строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

2.5. 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 составляет _____ (_____) рублей.

3.2. Оплата цены настоящего Договора участия в долевом строительстве производится путем внесения Участником денежных средств в размере Депонируемой суммы на счет эскроу, открываемый в ПАО «Сбербанк России» (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 №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: 900 – для мобильных, 8800 555 55 50 – для мобильных и городских.

Депонент: Гражданин РФ _____

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Оазис».

Депонируемая сумма: _____ (_____) рублей ____ копеек.

Срок условного депонирования денежных средств - не позднее _____.

(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, указанных в проектной декларации. По заявлению Участника долевого строительства срок условного депонирования денежных средств может быть продлен по истечении шести месяцев, но не более чем на два года.)

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: не позднее 3 (трех) рабочих 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.

3.3. Оплата цены Договора производится Участником в порядке и в сроки, установленные в п.3.2 Договора. Обязанность Участника по уплате обусловленной Договором цены считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

В случае нарушения установленного настоящим Договором срока внесения платежа Участник уплачивает Застройщику неустойку в соответствии с действующим законодательством.

3.4. Проценты на сумму денежных средств, находящихся на счете эскроу, не начисляются. Вознаграждение уполномоченному банку, являющемуся эскроу-агентом по счету эскроу, не выплачивается.

3.5. Нарушение Участником 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 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.

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

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

4. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

4.1. Срок ввода Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию – **4 квартал 2026 года.**

4.2. Срок передачи объекта долевого строительства Участнику – **не позднее 31 марта 2027 года.** Участник 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. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного Договором срока передачи Объекта долевого строительства обязан направить Участнику сообщение о завершении строительства многоквартирного жилого дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных Законом.

Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником почтовому адресу или вручено Участнику лично под расписку.

Участник долевого строительства, получивший уведомление Застройщика о завершении строительства многоквартирного жилого дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан произвести окончательный расчет по Договору в порядке, предусмотренном разделом 3 настоящего Договора и приступить к принятию Объекта долевого строительства в предусмотренный договором срок, или если такой срок не установлен, в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения о завершении строительства Многоквартирного жилого дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

4.4. При уклонении Участника от принятия Объекта долевого строительства в срок или при отказе Участника от принятия объекта долевого строительства Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику, 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 со дня составления предусмотренного настоящим пунктом одностороннего Акта о передаче Объекта долевого строительства.

Застройщик передает Квартиру Участнику, согласно Акта приема-передачи, являющегося неотъемлемой частью Договора.

4.5. В случае нарушения Застройщиком срока передачи Участнику Объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника от подписания Акта о передаче Объекта долевого строительства, Застройщик освобождается от уплаты Участнику неустойки, при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по настоящему Договору.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. «Застройщик»:

5.1.1. Обязан построить и ввести в эксплуатацию многоквартирный жилой дом. Получить в установленном порядке разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию.

5.1.2. Обеспечивает качество выполненных строительно-монтажных работ, соответствующее законодательству Российской Федерации, проектной документации, СНиП, имеющим обязательный характер, и ВСТП (Внутренний стандарт предприятия ООО «СЗ «Оазис»).

5.1.3. Передает Объект долевого строительства Участнику в соответствии с проектом.

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

5.1.5. В случае, если строительство Многоквартирного жилого дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику оформляется дополнительным соглашением с обязательной регистрацией в регистрирующем органе.

5.1.6. После получения разрешения на ввод Объекта долевого строительства в эксплуатацию Застройщик размещает в сети «Интернет» Единой информационной системе жилищного строительства на сайте https://наш_дом.рф/ выданное разрешение на ввод здания в

эксплуатацию не позднее 3-х рабочих дней с момента получения такого разрешения.

5.1.7. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи.

5.2 «Участник»:

5.2.1. Участник не позднее 5 (пяти) рабочих 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.

5.2.2. 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.

5.2.3. Участник долевого строительства обязан производить финансирование строительства в размере и порядке, предусмотренные разделом 3 настоящего Договора.

5.2.4. Уступка Участником прав требований по Договору подлежит обязательной государственной регистрации и допускается только после уплаты им цены Договора или одновременно с переводом долга на нового Участника в порядке, установленном законодательством РФ.

Договор заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации, если иное не предусмотрено №214-ФЗ.

Договор может быть заключен в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью. Расходы, связанные с изготовлением усиленной квалифицированной электронной подписи, несет Участник и Застройщик самостоятельно.

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

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.

5.2.5. Обязуется принять от Застройщика Объект долевого строительства по Акту приема-передачи.

5.2.6. Совместно с Застройщиком заключить договор счета эскроу на условиях, указанных в п. 3.2. Договора, а также выполнить все иные необходимые действия по исполнению обязанности оплаты Цены Договора в порядке, предусмотренном п. 3.2. Договора, в течение 3 (трех) рабочих дней, включая день подписания настоящего Договора.

5.2.7. 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. 3.2. настоящего Договора и равной Цене Договора, на счет эскроу в полном объеме.

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

6. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК

6.1 Гарантийный срок на:

А) Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, устанавливается договором и не может составлять менее чем 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 (или со дня составления в установленном порядке одностороннего Акта о передаче);

Б) Технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику Объекта долевого строительства, устанавливается договором и не может составлять менее чем три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого Акта приема-передачи Объекта долевого строительства (или со дня составления в установленном порядке одностороннего Акта о передаче);

6.2. 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, 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 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.

6.3. Участник вправе предъявить Застройщику 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.

6.4. В случае нарушения Застройщиком сроков устранения недостатков (дефектов) Объекта долевого строительства, Застройщик обязан выплатить Участнику неустойку в размере, установленном №214-ФЗ.

7. ИНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации.

7.2. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства, выражает свое согласие на межевание Застройщиком земельного участка, указанного в п. 1.1 Договора, его раздел, перераспределение, либо выделение, отделение от указанного земельного участка нового земельного участка без заключения сторонами отдельных дополнительных соглашений к настоящему договору.

7.3. 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 с Федеральным законом 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 страховом номере индивидуального лицевого счёта (СНИЛС); 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 5 (пяти) лет с момента прекращения всех возникших на его основании 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.

- 7.4. Сторона настоящего Договора, причинившая ущерб другой Стороне обязана уплатить предусмотренные настоящим Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном размере причиненные убытки сверх неустойки.
- 7.5. В случае нарушения срока передачи Объекта в эксплуатацию в срок, указанный в п.4.1. и п.4.2. настоящего Договора, Застройщик несет ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
- 7.6. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон, либо в случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
- 7.7. В случае изменения каких-либо реквизитов Участник обязан уведомить Застройщика в письменной форме, в противном случае Застройщик не несет ответственности за неполучение Участником информации.
- 7.8. Дополнительные соглашения оформляются в письменной форме и подписываются уполномоченными на то представителями сторон. Дополнительные соглашения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.
- 7.9. 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.
- 7.10. Отношения, связанные с использованием, содержанием и обслуживанием Объекта долевого строительства после его передачи Участнику, настоящим Договором не регулируются. С момента передачи Участник самостоятельно несет все расходы по обслуживанию Объекта долевого строительства и общего имущества в многоквартирном жилом доме.
- 7.11. Стороны обязуются при направлении необходимой почтовой корреспонденции использовать адреса, указанные в п. 8 настоящего Договора, а также заблаговременно письменно уведомить друг друга об изменении почтовых адресов.
- 7.12. Споры при исполнении Договора разрешаются в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.
- 7.13. Настоящий Договор составлен в 2 (двух) подлинных экземплярах, по одному – для каждой из сторон.
- 7.14. На момент подписания настоящего Договора, Участник ознакомлен со следующими документами:
- Разрешение на строительство № 24-50-121-2023 от 22.08.2023, включая в себя все внесенные в него изменения;
 - Технико-экономические обоснования проекта строительства многоквартирного жилого дома № 2;
 - Положительное заключение негосударственной экспертизы № 24-2-1-3-046957-2023 от 10.08.2023, включая в себя все внесенные в нее изменения;
 - Проектная документация, включая в себя все внесенные в нее изменения;
 - Проектная декларация, включая в себя все внесенные в нее изменения;
 - ВСТП ООО «СЗ «Оазис».
- 7.15. Неотъемлемой частью настоящего Договора является:
- План объекта долевого строительства – квартиры (Приложение №1).

**8. Юридические адреса, адреса местонахождения/жительства Сторон,
реквизиты и подписи Сторон:**

«Застройщик»:

ООО «СЗ «Оазис»

Адрес местонахождения/ для корреспонденции: 660075, г.

Красноярск, ул. Маерчака, дом 38, оф.10-00

ИНН 2460201775 КПП 246001001

р/с 40702810431000028450

КРАСНОЯРСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8646 ПАО СБЕРБАНК

БИК 040407627, корр/счет 3010181080000000627

«Участник»:

_____ / _____ /

М.П.