

**Договор №
участия в долевом строительстве**

г. Красноярск

« »

2023 г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «Группа Компаний «Развитие» (ООО СЗ «ГК «Развитие»), именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице генерального директора Франкеля Игоря Владислаевича, действующего на основании Устава, с одной стороны,

и гражданин(-ка) РФ _____, дата рождения – _____, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», действующий от собственного имени, с другой стороны, руководствуясь Федеральным законом Российской Федерации от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», совместно именуемые «Стороны», а отдельно «Сторона», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее по тексту – «договор») о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) объект: «Многоэтажные жилые дома с подземными автостоянками и зданиями общественного назначения с инженерным обеспечением во II микрорайоне жилого района Тихие зори в Свердловском районе г. Красноярск. Жилой дом №1-1 со встроенными нежилыми помещениями и со встроенно-пристроенной подземной автостоянкой», расположенный на земельном участке с кадастровым номером 24:50:0700138:2065, площадью 13 540 м², по адресу (адрес строительный, почтовый адрес будет присвоен после приемки и ввода жилого дома в эксплуатацию): Красноярский край, г. Красноярск, Свердловский район, ул. Свердловская, и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства в собственность объект долевого строительства (жилое помещение - квартиру) со следующими характеристиками:

| Строительный номер | Номер блок-секции | Этаж | Количество комнат | Общая проектная площадь без учета площади балконов (лоджий), кв.м. | Общая проектная площадь с учетом приведенной площади балконов (лоджий), кв.м. | Цена за 1 кв.м., руб. | Стоимость, руб. |
|--------------------|-------------------|------|-------------------|--|---|-----------------------|-----------------|
| | | | | | | | |

Основные характеристики многоквартирного дома: жилой дом переменной этажности (17,20,21, включая 1 подземный этаж) общей площадью 44 469,9 м². Конструктивная система здания – каркасно-стенная с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов, навесная фасадная система с воздушным зазором. Материал поэтажных перекрытий - железобетонные монолитные: бетон В25, арматурная сталь класс А500С и А240. Класс энергоэффективности: А++ (очень высокий). Класс сейсмостойкости: 6 баллов.

Площадь балконов определена с учетом установленного понижающего коэффициента - 0,3, площадь лоджии - 0,5.

Расположение жилого помещения (квартиры) в строящемся жилом доме указано на прилагаемой к настоящему договору планировке. Адрес жилого помещения (квартиры) и его технические характеристики будут уточнены после окончания строительства жилого дома.

1.2. Под объектом долевого строительства, указанным в п. 1.1 настоящего договора, стороны понимают жилое помещение (квартиру) и общее имущество в жилом доме, подлежащие передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома и входящие в состав указанного жилого дома. Доля участника долевого строительства в общем имуществе жилого дома пропорциональна размеру общей площади жилого помещения в соответствии со ст.ст. 36, 37 Жилищного кодекса Российской Федерации.

1.3. Подписанием настоящего договора Участник долевого строительства (как залогодержатель земельного участка) дает свое согласие на последующий раздел, перераспределение на земельном участке с кадастровым номером 24:50:0700138:2065, либо выделение, отделение от указанного земельного участка нового земельного участка без заключения сторонами отдельных дополнительных соглашений к настоящему договору.

Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что земельный участок под Объектом долевого строительства может быть изменен по результатам межевания и постановки на кадастровый учет, при этом площадь земельного участка может быть увеличена или уменьшена. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что многоквартирный дом может быть изменен по результатам изменения проектной документации, при этом площадь дома может быть увеличена или уменьшена. Участник долевого строительства дает свое согласие на замену предмета залога (земельного участка) на земельный участок, возникший в результате межевания, и на замену предмета залога (дома) на измененный согласно проекту многоквартирный дом. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что разрешенное использование земельного участка под Объектом долевого строительства может быть изменено. Участник долевого строительства согласен с тем, что право собственности на земельный участок под Объектом долевого строительства может быть передано в залог третьим лицам.

Любые действия с земельным участком, а также действия по регистрации Застройщиком прав на строящийся объект незавершенного строительства, действия в отношении объекта незавершенного строительства, не влекут изменения либо прекращение обязательств, связанных с передачей Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, указанного в пункте 1.1. настоящего договора.

1.4. Участник долевого строительства предупрежден о необходимости принять Объект долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства.

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

1.6. Застройщик передает Участнику долевого строительства жилое помещение (квартиру) в следующем состоянии (со следующими выполненными работами): сплошное выравнивание поверхности кирпичных стен – штукатурка (за исключением балконов, лоджий), цементная стяжка полов, разводка системы отопления с установкой приборов отопления по проекту, установка приборов учета расходов воды и электроэнергии по проекту, разводка сети электроснабжения и электрического освещения по проекту, окна ПВХ с откосами, остекление балконов/лоджий по проекту, входные двери по проекту. Застройщик согласно проектно-сметной документации не производит комплектацию жилого помещения (квартиры) электроплитой и иными видами оборудования, не указанными в настоящем пункте.

2. Правовое обеспечение Договора

2.1. Земельный участок, предназначенный для строительства Жилого дома, принадлежит Застройщику на основании договора купли-продажи земельного участка от 10.04.2023 года. Право собственности зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости. Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: собственность, 24:50:0700138:2065-24/122/2023-33, 14.04.2023 года, 05:16:17.

2.2. Разрешение на строительство Жилого дома выдано Администрацией города Красноярск 27.06.2018г. за № 24-308-183-2018, размещено в сети Интернет на сайте <https://наш.дом.рф> (включая внесенные изменения).

2.3. Проектная декларация на Жилой дом (включая внесенные изменения) опубликована (размещена в сети Интернет на сайте <https://наш.дом.рф>). На момент подписания Договора Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией на Жилой дом (включая внесенные изменения).

3. Цена Договора и порядок ее уплаты

3.1. На момент подписания цена Договора, с учетом стоимости одного квадратного метра _110 000 (сто десять тысяч) рублей, составляет _____ рублей (_____ **тысячи рублей 00 копеек**).

Цена договора включает в себя: сумму затрат на возмещение затрат на строительство (создание) объекта, иные затраты, связанные со строительством (созданием) объекта недвижимости, предусмотренные законом, в размере - 96% (девяносто шесть) процентов от цены договора и денежные средства на оплату услуг Застройщика, в размере 4% (четыре) процента от цены договора.

По окончании строительства разница между фактическими затратами, произведенными Застройщиком в целях строительства жилого дома (иными затратами, предусмотренными законом) и ценой договора уплаченной Участником долевого строительства составляет вознаграждение или убыток Застройщика.

3.2. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу счет, открываемый в ВТБ ПАО (эскроу-агенте) по договору счета эскроу, заключаемому 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 перечисления Застройщику (бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2014г. № 214-ФЗ и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, депонентом и Эскроу-агентом, на следующих условиях:

Место нахождения: 191144, г. Санкт-Петербург, Дегтярный переулок, д. 11, лит. А Почтовый адрес:

109147, г. Москва, ул. Воронцовская, д. 43, стр. 1

Телекс: 412362 BFTR RU

Телефон: (495) 737-65-17, (495) 258-45-83

Телефакс: (495) 737-65-42, (495) 956-33-94 Корр./счет №30101810700000000187 в Главном управлении Центрального банка Российской Федерации по Центральному федеральному округу г. Москва,

Корр./счет в долларах США № 36208997 в Citibank NA, New York (CITI US 33) или № 890-0055-006 в Bank of New York Mellon, New York (IRVT US 3N), Корр./счет в ЕВРО № 0102758018 в VTB Bank (Deutschland) AG, Frankfurt am Main (OWNB DE FF) БИК 044525187 ИНН 7702070139 ОГРН 1027739609391 Филиал «Центральный» Банка ВТБ (ПАО) в г. Москве Место нахождения:

107031, г. Москва, ул. Рождественка, д. 10/2, строение 1 ИНН 7702070139/ КПП 770943002 Корр./счет №30101810145250000411 в Отделении 1 Главного управления Банка России по Центральному федеральному округу г. Москва БИК 044525411 Операционный офис «Региональный операционный офис «Красноярский» Филиала № 5440 Банка ВТБ (публичное акционерное общество) в г. Новосибирске Место нахождения:

660049, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Ленина, 46

Телефон: (391) 270-77-07

Телефакс: (391) 270-77-02

адрес электронной почты: Otkrytie_escrow@vtb.ru.

Депонент (Участник долевого строительства): _____

Бенефициар (Застройщик): Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «Группа Компаний «Развитие» (ООО СЗ «ГК «Развитие»)

3.2.2. Депонируемая сумма: _____ рублей _____ **тысячи рублей 00 копеек).**

3.2.3. Срок перечисления Депонентом Суммы депонирования: в соответствии с п. 3.2.8. настоящего договора.

3.2.4. Срок условного депонирования денежных средств: 30.06.2026г.

3.2.5. Основания перечисления застройщику (бенефициару) депонированной суммы:

- разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта;

При возникновении оснований перечисления Застройщику (Бенефициару)- заемщику депонированной суммы и наличии задолженности по кредитному договору, средства направляются Банком (Кредитором Застройщика) в погашение задолженности по кредитному договору до полного выполнения Застройщиком обязательств по кредитному договору. После полного погашения задолженности по кредитному договору средства со счетов эскроу перечисляются на счет Застройщика, открытый в Банке (Кредитора Застройщика).

Бенефициар и Депонент, действующие каждый от своего имени и в своих интересах, подписывая настоящий договор долевого участия в строительстве многоквартирного дома предлагают (адресуют оферту) Банку ВТБ (ПАО) заключить трехсторонний Договор счета эскроу на условиях следующих документов, составляющих Договор счета эскроу в качестве его неотъемлемых частей:

- Правил совершения операций по счетам эскроу юридических лиц в Банке ВТБ (ПАО), открытым для расчетов по договорам об участии в долевом строительстве, разработанных Банком ВТБ (ПАО) и размещенных на официальном интернет-сайте Банка ВТБ (ПАО) по адресу www.vtb.ru (далее – Правила);

- Настоящего договора долевого участия в строительстве многоквартирного дома, заключенного (зарегистрированного) в установленном действующим законодательством порядке, в части условий, необходимых для открытия и совершения операций по счету эскроу и исполнения Договора счета эскроу и Индивидуальных условий (в случае их подписания Бенефициаром и Депонентом).

Подписывая настоящий договор долевого участия в строительстве многоквартирного дома и Индивидуальные условия (в случае их подписания Бенефициаром и Депонентом), Бенефициар и Депонент выражают свое намерение считать себя заключившими Договор счета эскроу в случае принятия (акцепта) Банком ВТБ (ПАО) оферт Бенефициара и Депонента путем открытия Банком ВТБ (ПАО) счета эскроу в порядке, предусмотренном Правилами, не позднее 10 дней с даты получения Договора участия в строительстве, заключенного (зарегистрированного) в установленном законодательством порядке.

Бенефициар поручает (предоставляет полномочия) Депоненту передать Банку ВТБ (ПАО) настоящий договор долевого участия в строительстве многоквартирного дома, заключенный (зарегистрированный) в установленном действующим законодательством порядке, в качестве документа, содержащего оферту Бенефициара о заключении Договора счета эскроу и Индивидуальные условия (в случае их подписания Бенефициаром и Депонентом).

3.2.6. Депонированная сумма перечисляется не позднее десяти рабочих дней после представления застройщиком документов, предусмотренных п. 3.2.5. Договора, на счет Застройщика, указанный в реквизитах Застройщика.

Реквизиты для погашения задолженности бенефициаром по целевому кредиту, предоставленному Банком (Кредитором Застройщика) в рамках договора № КС-ЦУ-775009/2022/00067 от 29 декабря 2022г.

3.2.7. Основания прекращения условного депонирования денежных средств:

- истечение срока условного депонирования;
- перечисление депонируемой суммы в полном объеме в соответствии с Договором счета эскроу;
- прекращение договора участия в долевом строительстве по основаниям, предусмотренным Законом;
- возникновение иных оснований, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

3.2.8. Оплата Цены договора производится Участником долевого строительства с использованием специального эскроу счета после государственной регистрации настоящего Договора в следующем порядке и сроки:

Участник долевого строительства вносит сумму денежных средств в счет оплаты цены Договора в размере _____ рублей (_____ **тысячи рублей 00 копеек**), любым способом, не противоречащим действующему законодательству Российской Федерации на счет эскроу не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты регистрации настоящего Договора в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии.

Оплата цены Договора производится за счет собственных денежных средств Участника долевого строительства в размере _____ (_____ **тысяч**) рублей РФ и кредитных средств в размере _____ (_____ **тысячи**) рублей РФ, предоставляемых Банком ВТБ (публичное акционерное общество), являющегося кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций №1000), адрес местонахождения: 191144, г. Санкт-Петербург, Дегтярный переулок, д. 11, лит. А, почтовый адрес: 109147, г. Москва ул. Воронцовская, д. 43, стр. 1, к/с 30101810700000000187 в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу, БИК 044525187, ИНН 7702070139 (именуемый в дальнейшем «Банк»), согласно Кредитному договору № _____ от «_____» _____ 2023 года, заключенному в городе Красноярске между _____ и Банком ВТБ (пао) (далее – «Кредитный договор»).

Обязанность Участника долевого строительства по уплате цены договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

3.2.9. Если в отношении уполномоченного банка, в котором открыт счет эскроу, наступил страховой случай в соответствии с Федеральным законом от 23.12.2003 N 177-ФЗ "О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации" до ввода в эксплуатацию многоквартирного дома 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 долевого строительства обязаны заключить договор счета эскроу с другим уполномоченным банком

3.3. По окончании строительства Застройщиком обеспечивается первичная техническая инвентаризация Объекта долевого строительства и постановка его на учет в уполномоченном органе как объекта капитального строительства. По результатам первичной технической инвентаризации определяется окончательная площадь объекта, его почтовый адрес и иные технические характеристики.

По соглашению Сторон окончательная цена Договора может быть изменена в случае изменения площади Объекта долевого строительства как в большую, так и в меньшую сторону 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 Объект долевого строительства по целевому назначению).

Допустимое изменение общей площади жилого помещения, подлежащего передаче Участнику в рамках настоящего договора, устанавливается в размере не более 5% (пяти процентов) от общей проектной площади с учетом приведенной площади балконов (лоджий).

При этом, если по результатам обмера органа технической инвентаризации, фактическая суммарная площадь объекта долевого строительства будет больше указанной в п. 1.1 настоящего договора более чем на 5% (пять процентов), то Участник долевого строительства должен внести дополнительные денежные средства в размере разницы площадей умноженной на цену 1 кв. м., действующую на момент заключения договора, указанную в п. 3.1 настоящего договора в течение 10 дней с даты согласования Сторонами окончательной цены Договора после получения уведомления Застройщика.

Если по результатам обмера органа технической инвентаризации, фактическая суммарная площадь объекта долевого строительства будет меньше указанной в п. 1.1 настоящего договора более чем на 5% (пять процентов), то Застройщик должен вернуть Участнику долевого строительства излишне уплаченные денежные средства в размере разницы площадей умноженной на цену 1 кв. м., действующую на момент заключения договора, указанную в п. 3.1 настоящего договора в течение 10 дней с даты согласования Сторонами окончательной цены Договора после получения заявления Участника долевого строительства.

При этом Участник долевого строительства уведомлен, что в соответствии с п. 5 ст. 15 Жилищного кодекса РФ, при изготовлении кадастрового (технического) паспорта Объекта долевого строительства, из площади Объекта долевого строительства исключается площадь балконов, лоджий, веранд. При этом расхождение общей площади объекта, указанное в кадастровом (техническом) паспорте Объекта долевого участия, Выписке из ЕГРН, с данными первичной технической инвентаризации, отраженными в акте приема-передачи Объекта долевого участия, не является основанием для изменения окончательной цены договора, так как не уменьшает фактическую площадь Объекта долевого участия.

3.4. По соглашению Сторон цена настоящего договора может быть изменена:

- в случае увеличения стоимости строительных материалов, энергоресурсов и иных факторов, влияющих на ценообразование стоимости 1 кв. м. жилого и нежилого помещения,
- при предоставлении Застройщиком отсрочки или рассрочки платежа в случае невозможности внесения Участником денежных средств в срок, установленный настоящим договором,
- в случаях, указанных в п. 3.3 настоящего договора.

Цена окончательная и изменению не подлежит, на сумму уже оплаченной цены за объект долевого строительства. Указанные изменения оформляются путем подписания Сторонами дополнительного соглашения, подлежащего государственной регистрации в установленном законом порядке, являющегося неотъемлемой частью настоящего договора.

3.5. В соответствии со ст. 77.2 Федерального закона от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Закон № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)») Объект долевого строительства в обеспечение исполнения обязательств Участника долевого строительства перед Банком, принятых по вышеуказанному Кредитному договору, считается находящимся в залоге у Банка в силу закона с момента государственной регистрации ипотеки в силу закона на Объект долевого строительства.

При этом Участник долевого строительства становится залогодателем, а Банк – залогодержателем Объект долевого строительства

Права Банка по Кредитному договору (право на получение исполнения по денежному обязательству, обеспеченному ипотекой в силу закона, без предоставления других доказательств существования этого обязательства и право залога на Объект долевого строительства, обременяемого ипотекой в силу закона), удостоверяются закладной, составляемой Участником долевого строительства после подписания Акта приема-передачи Объект долевого строительства, подаваемой на государственную регистрацию в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, одновременно с государственной регистрацией права собственности Участника долевого строительства и выдаваемой в соответствии с законодательством Российской Федерации.

До момента государственной регистрации ипотеки в силу закона на Объект долевого строительства, право требования по настоящему Договору на получение Объекта долевого строительства в собственность считается находящимся в залоге у Банка с момента государственной регистрации залога прав требования в силу закона, зарегистрированного в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним одновременно с государственной регистрацией настоящего Договора в соответствии с п. 5 ст. 5, п. 2 ст. 11 и ст. 77.2 Закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Залог прав требований по настоящему Договору прекращается с момента государственной регистрации ипотеки в силу закона на Объект долевого строительства.

В случае нерегистрации залога (ипотеки) прав требования в целях обеспечения исполнения обязательств по Кредитному договору Участник долевого строительства заключает с Банком Договор о залоге Прав требования. Права требования по Договору участия в долевом строительстве

будут считаться находящимися в залоге у Банка с момента государственной регистрации Договора о залоге прав требования до момента полного исполнения сторонами своих обязательств по Договору участия в долевом строительстве.

Последующий залог Квартиры, иное обременение, отчуждение, перепланировка/переустройство допускаются только с предварительного письменного согласия Банка.

4. Права и обязанности Застройщика

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Обеспечить строительство жилого дома в установленный настоящим договором срок, в соответствии с проектной документацией, требованиями обязательных технических и градостроительных регламентов. После завершения строительства осуществить ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

4.1.2. Направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Жилого дома и о готовности к передаче Объекта долевого строительства, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Квартиры и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, в сроки, установленные действующим законодательством Датой получения сообщения о завершении строительства является получение сообщения о завершении строительства Участником долевого строительства в отделении почтовой связи. В случае, если Участник долевого строительства не явится в отделение почтовой связи для получения сообщения о завершении строительства, датой получения сообщения о завершении строительства является дата поступления указанного сообщения в отделение почтовой связи.

4.1.3. Передать Участнику долевого строительства жилое помещение (квартиру) и долю в общем имуществе в срок до **01 июля 2026 года**, при условии полной оплаты Участником долевого строительства цены договора. Участник долевого строительства обязуется принять Квартиру до истечения срока окончания передачи.

4.1.4. Не вносить в Проектную декларацию изменения, касающиеся изменения уполномоченного банка, в котором должны открываться счета эскроу для расчетов по договорам участия в долевом строительстве в рамках строительства Жилого дома.

4.2. Застройщик вправе досрочно передать, а Участник долевого строительства в этом случае обязан досрочно принять Квартиру при условии полной оплаты цены договора. Для инициирования досрочной передачи Застройщик направляет Участнику долевого строительства сообщение в порядке, предусмотренном п. 4.1.2 настоящего Договора.

4.3. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) жилого помещения (квартиры) обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа жилого помещения (квартиры) или его частей (оборудования), нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации жилого помещения (квартиры) или вследствие ненадлежащего его ремонта Участником долевого строительства, либо привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации Объекта правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

4.4. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Квартиры (в т.ч. неявка Участника долевого строительства для приемки Квартиры, необоснованный отказ в подписании акта приема-передачи Квартиры, иное бездействие участника долевого строительства) в срок, установленный п. 4.1.3 и (или) 4.2 настоящего договора по причинам, не зависящим от Застройщика, Застройщик вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Квартиры Участнику долевого строительства. При этом риск случайной гибели Квартиры переходит к Участнику долевого строительства со дня составления таких одностороннего акта или иного документа о передаче Квартиры. Кроме того, при неприятии Квартиры в установленный настоящим договором срок Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,1% от цены настоящего договора за каждый день просрочки, по день фактического принятия квартиры.

4.5. Наличие устранимых дефектов (несоответствий) приборов отопления, оконных блоков, дверей, а также иных видимых дефектов, позволяющих использовать объект долевого строительства в соответствии с его назначением (с учетом п.1.6 настоящего Договора, т.е. не препятствующих выполнению ремонтных отделочных работ), не является основанием отказа Участника долевого строительства от подписания акта приема-передачи. В случае выявления таких дефектов Стороны указывают их перечень в акте осмотра квартиры для устранения Застройщиком.

5. Права и обязанности Участника долевого строительства

5.1. Участник долевого строительства обязуется:

5.1.1. Уплатить цену договора в порядке и сроки, установленные Разделом 3 настоящего Договора.

5.1.2. Согласовать с Застройщиком дату государственной регистрации настоящего договора (не позднее 10-ти 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.

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

5.1.4. Приступить к принятию от Застройщика Объекта долевого строительства по акту приема-передачи не позднее 7 рабочих дней с момента получения соответствующего уведомления от Застройщика и принять Объект до истечения срока окончания передачи, в порядке, установленном настоящим Договором.

5.1.4.1 За несвоевременное совершение действий со стороны Участника долевого строительства по приёмке объекта долевого строительства, установленных пунктом 5.1.4 настоящего Договора, Участник долевого строительства по требованию Застройщика обязан уплатить неустойку в размере 1/150 (одной стопятидесятой) ключевой ставки ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от стоимости объекта долевого строительства, за каждый день просрочки, начиная со дня просрочки по день совершения действий по приёмке объекта долевого строительства. При этом днём совершения действий по приёмке объекта долевого строительства является дата прибытия Участника долевого строительства на объект долевого строительства.

5.1.5. Не производить в жилом помещении (квартире) перепланировку и (или) переустройство до подписания Участником долевого строительства акта приема-передачи жилого помещения (квартиры).

5.1.6. Нести бремя содержания жилого помещения (квартиры) и жилого дома, в том числе оплачивать эксплуатационные и коммунальные услуги, услуги по техническому обслуживанию жилого дома, обеспечивать сохранность общего имущества жилого дома, с момента подписания акта приема-передачи объекта долевого строительства (квартиры).

5.2 Участник долевого строительства после ввода Жилого дома в эксплуатацию не вправе осуществлять любые работы, направленные на изменение архитектурных решений, предусмотренных проектом, в том числе: установка кондиционера, замена окон, производство остекления, не предусмотренного для данного Жилого дома, замена облицовочного материала, покраска фасада, его частей, создание, изменение или ликвидация крылец, навесов, козырьков, карнизов, балконов, лоджий, изменение художественной подсветки. В случае нарушения требований настоящего пункта Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику штраф в размере 10% от цены договора, указанной в п. 3.1, кроме того, Участник долевого строительства обязан вернуть измененные им архитектурные решения в первоначальное состояние.

5.3. 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.

5.4. После получения акта приема-передачи Участник долевого строительства самостоятельно выполняет все действия, необходимые для осуществления регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

5.5. В случае неполной оплаты Участником долевого строительства цены настоящего договора Застройщик не передает объект долевого строительства до момента исполнения Участником долевого строительства обязательства по оплате цены настоящего договора в полном объеме. Такое отсутствие передачи объекта долевого строительства не является неисполнением обязательства по передаче объекта долевого строительства.

5.6. Участник долевого строительства обязуется после завершения строительства Жилого дома выбрать один из способов управления многоквартирным домом, предусмотренных ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации.

6. Гарантийный срок

6.1. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, устанавливается в 5 (пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по акту приема-передачи.

6.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, устанавливается в 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого акта приема-передачи жилого помещения в

многоквартирном доме, в который входит Объект долевого строительства.

6.3. Участник долевого строительства вправе предъявить иск в суд или предъявить Застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в срок, согласованный застройщиком с участником долевого строительства, либо в сроки, установленные действующим законодательством. 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.

6.4. Недостатки, обнаруженные в течение гарантийного срока, которые не могли быть выявлены при осмотре Объекта долевого строительства и подписании передаточного акта и за которые несет ответственность Застройщик, должны быть устранены Застройщиком самостоятельно или с привлечением Застройщиком иных лиц в течение 60 (шестидесяти) дней после составления сторонами акта о выявленных недостатках, если иной срок устранения недостатков не будет предложен Застройщиком и согласован с Участником долевого строительства в акте о выявленных недостатках.

6.5. Качество Объекта долевого строительства, который будет передан Застройщиком Участнику по настоящему Договору, должно соответствовать утвержденной проектно-сметной документации на многоквартирный дом, градостроительным регламентам, а также иным обязательным требованиям в области строительства.

6.6. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Объекта долевого строительства, соответствия его проекту, техническим нормам и правилам является разрешение на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию.

7. Уступка прав требований по Договору

7.1. Участник долевого строительства вправе передать свои права и обязанности по договору третьим лицам полностью или в части только при наличии письменного согласия Застройщика, при условии предварительного уведомления, и только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства до момента подписания сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

7.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору подлежит обязательной государственной регистрации в порядке, установленном законодательством РФ.

7.3. В случае уступки Участником долевого строительства прав требований по договору к новому участнику, в таком случае, с момента государственной регистрации соглашения об уступке переходят все права и обязанности по договору счета эскроу.

7.4. Участник долевого строительства обязан передать Застройщику его оригинальный экземпляр зарегистрированного соглашения об уступке в течение 10 дней со дня государственной регистрации указанного соглашения. При неисполнении указанной обязанности Участник долевого строительства берет на себя все риски, связанные с невозможностью исполнения Застройщиком своих обязанностей по настоящему Договору, включая невозможность надлежащего уведомления Участника долевого строительства.

7.5. В случае неполной оплаты Участником долевого строительства цены Договора уступка прав требования по настоящему Договору подлежит обязательному письменному согласованию с Застройщиком.

7.6. В порядке ст. 388 Гражданского кодекса РФ стороны договорились о недопустимости уступки в пользу юридических лиц и индивидуальных предпринимателей прав требования по настоящему Договору, обусловленных существенным значением личности Участника долевого строительства как потребителя, под которыми стороны понимают права требования: неустоек в размерах, определенных законодательством РФ для потребителя; штрафа за неисполнение требований потребителя в добровольном порядке; компенсации морального вреда; расходов на юридическое сопровождение, в соответствии с действующим законодательством.

8. Государственная регистрация права собственности на Объекты долевого строительства

8.1. Право собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства подлежит обязательной государственной регистрации в установленном законом порядке и осуществляется Участником долевого строительства самостоятельно и за свой счет.

8.2. Участник долевого строительства или его наследники вправе обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства, построенный в составе Жилого дома за счет денежных средств Участника долевого строительства, после передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику

долевого строительства или его наследникам.

8.3. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Жилом доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

9. Ответственность сторон и расторжение Договора.

9.1. Стороны имеют право расторгнуть настоящий Договор в любое время по соглашению Сторон, в иных случаях, прямо установленных договором, и в случаях, предусмотренных законодательством РФ.

9.2. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный Договором срок передачи Объекта долевого строительства на два месяца.

9.3. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случае нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей, предусмотренных Разделом 3 настоящего Договора, то есть нарушение срока внесения платежей более чем три раза в течение двенадцати месяцев (при периодических платежах) или просрочки внесения платежа в течение более чем два месяца (при единовременном платеже), при условии направления Участнику долевого строительства не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до дня отказа Застройщика от исполнения Договора письменного уведомления о необходимости погашения задолженности.

9.4. За невыполнение или ненадлежащее выполнение сторонами иных (кроме п. 9.2 и п. 9.3) взятых обязательств, стороны несут ответственность в соответствии с нормами действующего законодательства.

9.5. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору, если оно явилось следствием действия непреодолимой силы, то есть форс-мажорными обстоятельствами. К ним относятся чрезвычайные ситуации природного и техногенного характера; военные действия и блокада; массовые беспорядки и групповые правонарушения; пожары и наводнения; сложные климатические условия для данной местности, при которых строительные работы не производятся, и прочих обстоятельств непреодолимой силы и если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение настоящего Договора, либо издания нормативных актов власти и управления и т.д. Сроки исполнения обязательств по настоящему договору отодвигаются соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства непреодолимой силы, а также последствия, вызванные этими обстоятельствами. Наличие обстоятельств непреодолимой силы должно быть подтверждено документально той стороной, в отношении которой они возникли (наступили).

9.6. Застройщик не несет ответственности за безопасность Участника долевого строительства в случае самовольного проникновения Участника долевого строительства на строительную площадку для посещения строящегося дома без сопровождения представителя со стороны Застройщика, ответственного за безопасное ведение работ, и без средств индивидуальной защиты (каска).

9.7. Сторона, нарушившая свои обязательства по настоящему договору или в связи с ним, освобождается от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, если они были вызваны причинами, за которые отвечает другая Сторона.

9.8. В случае расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным законом или договором, денежные средства со счета эскроу, подлежат возврату Участнику долевого строительства, путем их перечисления эскроу-агентом на счет Участника долевого строительства № _____ открытого в Банке ВТБ (ПАО). При заключении договора счета эскроу, Участник долевого строительства обязан указать в договоре счета эскроу указанный номер счета, в качестве счета на который осуществляется возврат денежных средств. В случае, если к моменту расторжения настоящего Договора, денежные средства будут перечислены Застройщику, Застройщик обязуется возвратить Участнику долевого строительства уплаченные по настоящему Договору денежные средства, путем их перечисления на указанный выше счет, в срок не позднее шести месяцев с момента государственной регистрации соглашения о расторжении в установленном законом порядке.

10. Срок действия Договора и прочие условия.

10.1. Настоящий договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента его государственной регистрации.

10.2. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента передачи Объекта долевого строительства.

10.3. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента

уплаты в полном объеме денежных средств по договору и приема Объекта долевого строительства.

10.4. Действие Договора, за исключением положений п.5.2. Договора, прекращается после выполнения Сторонами своих обязательств в полном объеме либо по обоюдному согласию Сторон, либо в иных, предусмотренных законодательством случаях.

10.5. Подписанием настоящего Договора Участник уведомлен, без заключения Сторонами отдельных дополнительных соглашений к настоящему Договору, об ограничениях, вытекающих из Кредитного соглашения № КС-ЦУ-775009/2022/00067 от 29 декабря 2022г., заключенного с Банком ВТБ (ПАО), согласно условиям которого в залоге у Банка находится: - право собственности на земельный участок общей площадью 13 540 м², кадастровый номер 24:50:0700138:2065, находящегося по адресу: Красноярский край, г. Красноярск, Свердловский район, ул. Свердловская. Вместе с тем, Участник дает свое согласие на залог Банку права собственности на указанный в настоящему пункте земельный участок.

10.6. Отношения, связанные с использованием, содержанием и обслуживанием Объекта долевого строительства после его передачи Участнику долевого строительства, настоящим Договором не регулируются. С момента передачи Участник долевого строительства самостоятельно несет все расходы по обслуживанию Объекта долевого строительства и общего имущества в Жилом доме.

10.7. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему Договору или в связи с его исполнением, будут решаться Сторонами путем переговоров. В случае невозможности разрешения споров и разногласий путем переговоров, они подлежат рассмотрению в судебном порядке. В случае предъявления любой из Сторон претензии, другая Сторона обязана рассмотреть ее в течение 20 календарных дней с момента получения такой претензии.

10.8. Стороны обязуются при направлении необходимой почтовой корреспонденции использовать адреса, указанные в Разделе 11 настоящего Договора, а также заблаговременно, не позднее трех рабочих дней с момента изменения, письменно уведомлять друг друга об изменении персональных данных и почтовых адресов. Застройщик считается исполнившим свои обязательства по уведомлению Участника долевого строительства надлежащим образом, если корреспонденция была направлена по адресу регистрации, указанному в настоящем Договоре.

В случае изменения адреса или иных реквизитов Участника долевого строительства, указанных в договоре, последний обязан письменно уведомить Застройщика в трёхдневный срок с момента такого изменения. В случае нарушения Участником долевого строительства указанной обязанности корреспонденция, направленная по указанному в настоящем пункте адресу, считается отправленной надлежащим образом. Все затраты, вызванные переоформлением документов в связи с несоблюдением Участником долевого строительства обязанности по извещению Застройщика, предусмотренной настоящим пунктом, Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику.

10.9. Все изменения и дополнения к настоящему Договору являются действительными, если они совершены в письменной форме и подписаны Сторонами или их полномочными представителями, и зарегистрированы в установленном законодательством РФ порядке.

10.10. После подписания настоящего договора все предварительные переговоры по нему, переписка, предварительные соглашения и протоколы о намерениях по вопросам, касающимся настоящего договора, теряют юридическую силу.

10.11. Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что на момент подписания настоящего Договора права требования на Объект долевого строительства не проданы, в споре или под арестом не состоят.

10.12. Настоящий Договор составлен в 2 экземплярах, имеющих равную юридическую силу: по одному экземпляру для каждой из Сторон.

10.13. Участник долевого строительства подписанием настоящего Договора дает для целей заключения с Застройщиком настоящего договора и его последующего исполнения, а также для целей предоставления информации об услугах Застройщика свое согласие на обработку своих персональных данных: фамилия, имя, отчество, дата и место рождения, место жительства, телефон, адрес электронной почты, документ, удостоверяющий личность, финансовое положение, доходы и любая иная информация, относящаяся к личности Участника долевого строительства, доступная либо известная в любой конкретный момент времени Застройщику, предусмотренная 152-ФЗ РФ «О персональных данных». Настоящее согласие предоставляется на осуществление следующих действий в отношении Персональных данных: сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передача), обезличивание, блокирование, уничтожение, обработка персональных данных Банком в

целях открытия счета эскроу. Обработка Персональных данных осуществляется Застройщиком с применением следующих основных способов (но, не ограничиваясь ими): хранение, запись на электронные носители и их хранение, составление перечней. Настоящее согласие дается на срок действия настоящего Договора и в течение 5 (пяти) лет с даты прекращения Договора, в соответствии с действующим законодательством РФ.

10.14. Застройщик обязан: соблюдать требования о неразглашении персональных данных Участника долевого строительства в соответствии с требованиями действующего законодательства в области обработки и защиты персональных данных; предпринимать все необходимые правовые, организационные и технические меры по защите персональных данных Участника долевого строительства.

10.15. Стороны договорились о том, что сообщения/уведомления по настоящему Договору, в т.ч. уведомления об устранении замечаний и о необходимости приёмки объекта долевого строительства могут быть направлены Застройщиком Участнику долевого строительства посредством электронной почты, а также посредством отправки СМС-сообщений на номер телефона Участника долевого строительства, указанные в разделе 11 настоящего Договора.

При этом риск неполучения/несвоевременного ознакомления с таким уведомлением/сообщением лежит на Участнике (Участниках) долевого строительства.

Приложение:

- План объекта долевого строительства, отображающий в графической форме взаимное расположение по отношению друг к другу частей жилого помещения. Указание на приложение содержится в п. 1.1. договора.

11. Адреса, платежные реквизиты и подписи сторон

Застройщик: ООО СЗ «ГК «Развитие»

Адрес местонахождения (почтовый): 660049, Красноярск, ул.2-я Брянская, зд.57 оф.4
ИНН/КПП 2463095035/246601001, ОГРН 1152468030153

Банковские реквизиты:

Расчетный счет 40702810912790000679 в Филиал Центральный Банка ВТБ

Кор.счет 30101810145250000411 БИК 044525411

Телефон 8(391)2913-888, 218-0606, Эл.почта: urist_razvitie@mail.ru

Генеральный директор _____ И.В. Франкель
м.п.

Участник долевого строительства:

Дата рождения – _____

место рождения: _____

ИНН _____

СНИЛС _____

Адрес регистрации: _____

паспорт гражданина РФ _____, выдан _____,

код подразделения _____

телефон _____, эл.почта: _____

(Фамилия Имя Отчество полностью от руки)

подпись)