

ДОГОВОР № Кр-_____
участия в долевом строительстве

г. Красноярск

« _____ » _____ 202__ года

Общество с ограниченной ответственностью «Крепость», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Генерального директора Сергеева Сергея Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

_____, именуемое в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, вместе именуемые «**Стороны**», а по отдельности «**Сторона**», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. В соответствии с настоящим Договором Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Объект в Жилом комплексе "пер. Светлогорский II очередь от группы компаний Регион Девелопмент": «Многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и инженерным обеспечением по пер. Светлогорскому в Советском районе гор. Красноярска» расположенного по адресу: Красноярский край, г. Красноярск, Советский район, пер. Светлогорский (строительный адрес), расположенный на земельном участке: с кадастровым номером 24:50:04 00 056:0246, площадь земельного участка 8 925 кв.м. (далее – Жилой дом), и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства (ОДС):

реализуемого объекта долевого строительства (ОДС):							
этаж	№ ОДС	Количество комнат, состав	Площадь ОДС, кв.м			Цена единицы площади, руб.	Стоимость ОДС, руб.
			в том числе				
			Общая площадь ОДС, без учета лоджии (балкона), кв. м	Площадь лоджии (балконов) с учетом понижающих коэффициентов, кв.м	Итого приведенная общая площадь квартиры, кв.м		
1	2	3	4	5	6	7	8

Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену путем перечисления денежных сред на счет эскроу и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

1.2. Жилой дом имеет следующие характеристики:

Жилой дом имеет следующие характеристики: вид и назначение — монолитно-кирпичный жилой дом; этажность — переменная, минимальное количество этажей - 10 этажей; максимальное количество этажей - 20, площадь жилого здания — 24 917,4 кв. м.; конструктивная схема — каркасная; несущие элементы — колонны, колонны-пилоны, диафрагмы жесткости, расположенные в продольном и поперечном направлениях; перекрытия — монолитные железобетонные плиты. Наружные стены — кирпичные, несущие; класс энергоэффективности — «А+» (очень высокий), класс сейсмостойкости — 6 баллов.

1.3. Застройщик владеет и пользуется земельным участком с кадастровым номером 24:50:04 00 056:0246, находящимся по адресу: г. Красноярск, Советский район, пер. Светлогорский, общей площадью 8 925 кв.м., категория земель - земли населенных пунктов, для использования в целях завершения строительства объекта незавершенного строительства с кадастровым номером 24:50:0400056:12238- многоквартирный жилой дом. Земельный участок предоставлен Застройщику на праве аренды в рамках Договора аренды земельного участка от 23.08.2019 № 350, заключенного на основании подпункта 10 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации, в соответствии с административным регламентом предоставления муниципальной услуги по предоставлению земельного участка для строительства без проведения торгов, утвержденным распоряжением администрации города Красноярска от 23.11.2012 № 234-р. Договор аренды зарегистрирован в установленном законом порядке 06.09.2019, номер регистрации - 24:50:0400056:246-24/111/2019-114. Срок действия договора аренды - по 31.07.2025.

1.4. Застройщик действует на основании Разрешения на строительство № 24-308-281-2016, выданного Администрацией города Красноярска 16.09.2019.

1.5. Проектная декларация размещена Застройщиком в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" на сайте: <https://наш.дом.рф>.

1.6. На момент подписания настоящего Договора Участник долевого строительства ознакомлен Застройщиком с Проектной декларацией, включающей информацию о Застройщике и о проекте строительства.

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

1.8. Заключая настоящий Договор, Застройщик и Участник долевого строительства предлагают ПАО Банк «ФК Открытие» заключить Договор счета эскроу в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу и условиями настоящего Договора.

Стороны подтверждают, что положения настоящего пункта являются совместной офертой Застройщика и Участника долевого строительства, адресованной ПАО Банк «ФК Открытие» в целях заключения Договора счета эскроу в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу», размещенными ПАО Банк «ФК Открытие» на официальном сайте www.open.ru в сети Интернет, а также в подразделениях ПАО Банк «ФК Открытие», в которых осуществляется открытие счета эскроу, в доступном для размещения месте.

2. Цена Договора, сроки и порядок ее уплаты

2.1. Цена Договора – стоимость Объекта долевого строительства, указанного в пункте 1.1 настоящего Договора составляет _____, в том числе сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство объекта и на оплату услуг Застройщика.

Цена договора определена исходя из стоимости одного квадратного метра площади Объекта долевого строительства, включающей в себя стоимость одного квадратного метра общей площади и стоимость площади балкона (лоджий) с учетом понижающих коэффициентов.

2.2. Участник долевого строительства уплачивает цену Договора в _____ путем перечисления денежных средств (депонируемая сумма) на счет эскроу в уполномоченном банке (эскроу-агент): Публичное акционерное общество Банк ВТБ (ПАО Банк ВТБ) (далее - Банк) не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего договора в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, на следующих условиях:

Депонент – Участник долевого строительства;

Эскроу-агент – ПАО Банк ВТБ

Местонахождение:

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

Бенефициар – Застройщик;

Объект долевого строительства – Объект долевого строительства, указанный в п. 1.1. настоящего Договора.

Депонируемая сумма: _____.

2.3. Настоящим Застройщик уполномочивает Участника долевого строительства на представление последним в ВТБ ПАО оригинала настоящего Договора, зарегистрированного в установленном законом порядке, от имени Застройщика в качестве подтверждения оферты Застройщика на заключение Договора счета эскроу с Участником долевого строительства и ВТБ ПАО.

Срок условного депонирования денежных средств: 30 декабря 2025 года.

Участник долевого строительства обязуется предоставить в ВТБ ПАО заявление на открытие счета эскроу, а также документы, необходимые для его открытия в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу.

Предоставление Участником долевого строительства вышеуказанных документов в совокупности является подтверждением предложения (оферты) Участника долевого строительства на заключение Договора счета эскроу с Застройщиком и ВТБ ПАО в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу».

Настоящим Застройщик и Участник долевого строительства подтверждают, что уведомлены и согласны с тем, что Договор счета эскроу считается заключенным с момента открытия ВТБ ПАО счета эскроу, о чем они будут уведомлены в порядке, установленном Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу.

Основанием для передачи уполномоченным банком (эскроу-агентом) Застройщику депонированной суммы со счета эскроу является предоставление Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

2.4. В случае несоблюдения Участником долевого строительства обязанности по оплате цены договора в срок, установленный пунктом 2.2. настоящего договора, соглашением сторон устанавливаются новые срок оплаты и цена договора в неоплаченной части, которые оформляются дополнительным соглашением к договору. Оплата неоплаченной части осуществляется Участником долевого строительства путем внесения денежных средств (депонируемая сумма) на счет эскроу в уполномоченном банке (эскроу-агент) в порядке, предусмотренном дополнительным соглашением.

2.5. Если в отношении уполномоченного банка, в котором открыт счет эскроу, наступил страховой случай в соответствии с Федеральным законом от 23 декабря 2003 года N 177-ФЗ «О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации» до ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и государственной регистрации права собственности в отношении объекта (объектов) долевого строительства, входящего в состав таких многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, застройщик и участник долевого строительства обязаны заключить договор счета эскроу с другим уполномоченным банком.

2.6. Оплата цены договора производится Участником долевого строительства в порядке и в сроки, установленные в п. 3.2. Договора. Обязанность участника долевого строительства по уплате обусловленной договором цены считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

2.7. Цена Договора, указанная в пункте 2.1 настоящего Договора может быть изменена как в сторону уменьшения, так и в сторону увеличения в следующих случаях и в следующем порядке:

2.7.1. Изменение цены договора производится в случае, если в результате строительства площадь Объекта долевого строительства изменится (увеличится, либо уменьшится) более чем на квадратный метр.

Изменение цены договора производится исходя из стоимости одного квадратного метра площади Объекта долевого строительства, указанного в п. 1.1. настоящего договора.

2.7.2. Изменение цены договора производится следующим образом:

В случае увеличения площади Объекта долевого строительства цена договора увеличивается на сумму, определяемую по схеме: количество неоплаченных квадратных метров, умноженное на цену одного кв.м. Объекта долевого строительства, указанную в пункте 1.1. настоящего Договора.

В случае уменьшения площади Объекта долевого строительства цена договора уменьшается на сумму, определяемую по схеме: количество излишне оплаченных квадратных метров, умноженное на цену одного кв.м. Объекта долевого строительства, указанную в пункте 1.1. настоящего Договора.

2.8. Цена Договора, указанная в п. 2.1 Договора может быть изменена по соглашению Сторон в результате внесения изменений в проектно-сметную документацию, как до начала, так и во время производства строительных работ. Такие изменения должны быть оформлены дополнительным соглашением и подписаны обеими Сторонами настоящего Договора. Стороны обязуются заключить дополнительное соглашение к настоящему Договору в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика.

2.5. В случае изменения цены в Договоре, уплата соответствующей суммы Участником долевого строительства либо возврат соответствующей суммы Застройщиком производится в течение 10 дней с момента заключения дополнительного соглашения.

2.6. Все расходы, возникающие при государственной регистрации Объекта долевого строительства в собственность, оплачиваются Участником долевого строительства самостоятельно и в цену настоящего Договора не включены.

3. Срок и порядок передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства

3.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, указанный в пункте 1.1 настоящего Договора не позднее 31.07.2025г.

Исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства является встречным, так как обусловлено надлежащим исполнением Участником долевого строительства своей обязанности по оплате цены договора, в соответствии с пунктами 2.1 и 2.2 настоящего Договора.

3.2. В соответствии со статьей 315 Гражданского кодекса РФ Застройщик вправе досрочно исполнить обязательство по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства. Участник долевого строительства обязан принять от Застройщика досрочное исполнение обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

3.3. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного Договором срока передачи объекта долевого строительства обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Жилого дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия участника долевого строительства, предусмотренных Законом.

Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства Жилого дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в срок, указанный в сообщении Застройщика о завершении строительства Жилого дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

3.4. В случае намерения Застройщика досрочно исполнить обязательство по передаче Объекта долевого строительства в соответствии с пунктом 3.2 настоящего Договора, действия Сторон также определяются п. 3.3. Договора.

3.5. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренные в пунктах 3.3. и 3.4. настоящего Договора сроки или при необоснованном отказе Участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства, Застройщик по истечении 30 (тридцать) дней 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, а также обязательство по содержанию Объекта долевого строительства, признаются перешедшими к Участнику долевого строительства со дня составления предусмотренных настоящим пунктом одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства. Указанные меры могут применяться только в случае, если застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения в соответствии с пунктами 3.3. и (или 3.4.) настоящего Договора, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу.

3.6. При подписании Акта о передаче Объекта долевого строительства, Застройщик передает Участнику долевого строительства Инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного использования, сроке службы объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

4. Гарантийный срок на Объект долевого строительства

Гарантии качества

4.1. Качество Объекта долевого строительства должно соответствовать условиям настоящего договора; перечню национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона № 384-ФЗ, проектной документации, получившей положительное заключение экспертизы и устанавливающей классы точности для измерения отклонений геометрических параметров; СТО 73998271-0003-2019 от 09.01.2019, локальным нормативным актам подрядных/субподрядных организаций, включенных в состав проектной документации, в том числе ГОСТ 21778; 21779; 21780; 23616; 26433 «Система обеспечения точности геометрических параметров в строительстве...»; ГОСТ 30494-2011 «Здания жилые и общественные. Параметры микроклимата».

4.2. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства подтверждает, что:

1) получил от Застройщика полную и достаточную информацию об Объекте долевого строительства, в том числе о его характеристиках и установленных Договором и проектной документацией требованиях к качеству Объекта долевого строительства, сроке передачи, цене и порядке оплаты, случаях изменения цены Объекта долевого строительства по Договору, порядке исчисления общей проектной площади, установленном на Объект долевого строительства гарантийном сроке;

2) ознакомился с проектной документацией и Стандартом предприятия СТО 73998271-0003-2019 от 09.01.2019, включая состав и виды отделочных работ;

3) уведомлен, что объект долевого строительства не может оцениваться на соответствие требованиям СП 71.13330.2017 «Изоляционные и отделочные покрытия», СНиП 3.04.01-87 «Изоляционные и отделочные покрытия», поскольку Застройщик не руководствуется названными нормативными актами при проектировании и строительстве дома. Несоответствие качества объекта долевого участия названным нормативным актам не является нарушением требований о качестве.

4) уведомлен о составе отделочных работ, выполняемых на Объекте:

- стены: улучшенная штукатурка гипсовым составом с шпатлеванием за 1 раз по кирпичным стенам;
- полы: полусухая стяжка из цементно-песчаного раствора армированная полипропиленовой фиброй;
- потолки: натяжные;

- санузлы: полы - гидроизоляция обмазочная поверх полусухой стяжки из цементно-песчаного раствора армированной полипропиленовой фиброй; потолок - натяжной; стены - улучшенная штукатурка на цементно-песчаной основе с шпатлеванием за 1 раз; унитаз со смывным бачком, устройство внутриквартирного пожаротушения.

- кухня – мойка стальная эмалированная.

4.3. Стороны дополнительно обговорили, что:

- надлежащим качеством отделочных работ по стенам, потолку, полу стороны признают отклонения до 12 мм на 2 метра поверхности; отклонения от вертикальной плоскости по межкомнатным дверям – до 5 мм на 1 метр;
- надлежащим качеством окон ПВХ признается:
- отклонение от вертикали и горизонтали сторон коробки смонтированного изделия не должно превышать 5 мм на 1 м длины, но не более 9 мм на всю высоту изделия; отклонение от прямолинейности кромок деталей рамочных элементов не должно превышать 3 мм на 1 м на любом участке.

4.4. Участник долевого строительства уведомлен, и согласен, что в течение гарантийного срока допускается появление несквозных усадочных, деформационных, технологических трещин шириной до 0,3 мм.

на поверхности изделий и в местах стыков, которые стороны признают нормой, а не нарушением требований к качеству объекта.

4.5. Застройщик устанавливает гарантийный срок в соответствии с действующим законодательством на объект долевого строительства – три года с момента передачи его Участнику долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участником долевого строительства объекта долевого строительства, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Гарантийный срок материалов, оборудования и комплектующих предметов объекта долевого строительства соответствует гарантийному сроку, установленному их изготовителями.

Регулировка и техническое обслуживание элементов изделий и оборудования (фурнитуры, резиновых уплотнителей, водоотводящих каналов, шарниров дверей и окон и т.п.) в гарантийные обязательства Застройщика не входят.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если 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, 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 предоставленными участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства и паспортом на оконные изделия правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, оконных изделий, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий. Оценка критериев качества объекта должна осуществляться относительно нормативов, указанных в проектной документации.

Застройщик не несет ответственность по гарантийным обязательствам в случае неисполнения эксплуатирующей организацией или собственником помещения установленных требований о проведении текущего ремонта, регламентных работ и подготовки к сезонной эксплуатации многоквартирного дома, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

5. Государственная регистрация Договора и права собственности на Объект долевого строительства

5.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

5.2. Участник долевого строительства обязан обеспечить свою явку или явку своего 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 документы для государственной регистрации настоящего Договора.

5.3. В случае неявки Участника долевого строительства в Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в согласованные с Застройщиком дату и время, понимая то, что настоящий Договор в силу Закона является незаключенным, Застройщик вправе заключить договоры участия долевого строительства на Объект долевого строительства, указанные в пункте 1.1 настоящего Договора, с другими лицами.

5.4. Право собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства подлежит обязательной государственной регистрации. Все расходы, связанные с оформлением права собственности на Объект долевого строительства несет Участник долевого строительства.

5.5. 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.

6. Уступка прав требований по Договору

6.1. Уступка участником долевого строительства прав требований по договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

6.2. Уступка участником долевого строительства прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

6.3. Участник долевого строительства, в случае уступки права требования по настоящему Договору другому лицу, обязан письменно уведомить Застройщика о состоявшейся уступке и передать ему копию зарегистрированного Соглашения об уступке, заверенного своей подписью, в течение 5-ти дней с момента государственной регистрации указанного соглашения.

6.4. В случае уступки участником долевого строительства, являющимся владельцем счета эскроу, прав требований по договору участия в долевом строительстве или перехода таких прав требований по иным основаниям, в том числе в порядке универсального правопреемства или при обращении взыскания на имущество должника, к новому участнику долевого строительства с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований участника долевого строительства по договору участия в долевом строительстве, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по такому договору переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним участником долевого строительства.

7. Расторжение Договора

7.1. 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 такого объекта на два месяца;
- существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства (существенными признаются нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства, которые делают Объект долевого строительства непригодным для предусмотренного Договором использования);
- наличие требования кредитора о досрочном исполнении застройщиком обязательств по кредитному договору (договору займа) и об обращении взыскания на земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности, или право аренды, право субаренды указанного земельного участка и строящихся (создаваемых) на этом земельном участке многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, являющихся предметом залога (ипотеки), обеспечивающим исполнение соответствующего договора, в предусмотренных законом, кредитным договором (договором займа) и (или) договором залога (ипотеки) случаях;
- признание застройщика банкротом и открытие конкурсного производства в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)";
- вступление в силу решения арбитражного суда о ликвидации юридического лица - застройщика;
- в иных случаях, предусмотренных Федеральными законами.

7.2. По требованию Участника долевого строительства Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случаях:

- прекращения или приостановления строительства (создания) Жилого дома, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный настоящим Договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства.
- существенного изменения проектной документации, в том числе существенного изменения размера Объекта долевого строительства (по соглашению Сторон существенным признается изменение размера Объекта долевого строительства на более чем 5 % от площади ОДС, указанной в пункте 1.1 настоящего Договора);
- изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав Жилого дома;
- в иных случаях, предусмотренных Федеральными законами.

В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ требованиям к застройщику, участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

7.3. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора и расторгнуть его в случае нарушения Участником долевого строительства срока уплаты цены договора, установленного п.2.2. (внесения платежа по Договору) в течение более чем на 2 (два) месяца от установленной даты платежа.

7.4. При неисполнении Участником долевого строительства требования Застройщика о погашении задолженности в течение 30 (тридцати) дней от даты получения такого требования, Застройщик вправе отказаться от исполнения Договора и расторгнуть его в одностороннем порядке. При этом Застройщик направляет Участнику долевого строительства уведомление об одностороннем отказе от исполнения договора (направляется заказным письмом с уведомлением о вручении).

Договор считается расторгнутым с даты государственной регистрации расторжения Договора. Заявление о внесении в Единый государственный реестр прав записи о расторжении Договора предоставляется Застройщиком с приложением документов, подтверждающих отказ от Договора в одностороннем порядке (с приложением копии уведомления об одностороннем отказе в форме заказного письма с отметкой об отправке).

7.5. Стороны вправе расторгнуть настоящий договор по соглашению сторон, заключаемому в той же форме, что и настоящий договор.

7.6. При расторжении договора участия в долевом строительстве, при отказе от договора участия в долевом строительстве в одностороннем порядке договор счета эскроу для расчетов по договору участия в долевом строительстве прекращается.

Денежные средства со счета эскроу на основании полученных уполномоченным банком (эскроу-агент) сведений о погашении записи о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату в соответствии с частью 8 статьи 15.5 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

8. Ответственность сторон

8.1. За неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

8.2. В случае нарушения срока оплаты цены договора долевого участия, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени), исходя из текущей ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств, но не выше ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации, действовавшей по состоянию на 25 февраля 2022 г. в соответствии Постановлением Правительства РФ от 26.03.2022 N 479 "Об установлении особенностей применения неустойки (штрафа, пени), иных финансовых санкций, а также других мер ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договорам участия в долевом строительстве, установленных законодательством о долевом строительстве, и об особенностях включения в единый реестр проблемных объектов многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в отношении которых застройщиком более чем на 6 месяцев нарушены сроки завершения строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и (или) обязанности по передаче объекта долевого строительства участнику долевого строительства по зарегистрированному договору участия в долевом строительстве".

8.3. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от оплаченной Цены договора за каждый день просрочки. Если Участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере.

8.4. Сторона, нарушившая обязательство, освобождается от ответственности, если неисполнение, либо ненадлежащее исполнение ею обязательства было вызвано действием непреодолимой силы.

К обстоятельствам непреодолимой силы относятся события, на которые Стороны не могут оказать влияние и за возникновение которых они не несут ответственности (землетрясение, пожар, наводнение, проявление социальных, религиозных и политических конфликтов, военные действия, издание актов государственными законодательными и (или) исполнительными органами).

9. Прочие условия

9.1. Участник долевого строительства уведомлен, что в соответствии с пунктом 5 статьи 15 Жилищного кодекса РФ, при изготовлении кадастрового (технического) паспорта Объекта долевого строительства, из площади Объекта долевого строительства исключается площадь балконов, лоджий, веранд, террас.

9.2. Стороны заявляют, что они знакомы с нормами Федерального закона Российской Федерации от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

9.3. Застройщик гарантирует, что Объект долевого строительства, являющийся предметом настоящего Договора, как на момент заключения договора, так и на весь срок его действия не обременен и не будет обременен правами третьих лиц, включая продажу, залог и иные права и ограничения, а также в споре и под запретом (арестом) не состоит, за исключением ограничений, вытекающих из Договоров с ПАО Банк ВТБ, согласно условий которых в залоге у Банка находится: - право аренды земельного участка общей площадью 8 925 кв.м., кадастровый номер 24:50:0400056:246, находящегося по адресу: г. Красноярск, Советский район, пер. Светлогорский.

9.4. Подписанием Договора Участник дает свое согласие, без заключения Сторонами отдельных дополнительных соглашений к настоящему Договору, на:

9.4.1. последующий раздел, перераспределение, земельного участка с кадастровым номером 24:50:0400056:246, выделение, отделение от указанного земельного участка новых земельных участков, объединение указанного земельного участка с иными земельными участками;

9.4.2. последующий залог в пользу иных участников долевого строительства права аренды нового земельного участка, исходного, выделенного и/или отделенного от земельного участка с кадастровым номером 24:50:0400056:246;

9.4.3. последующее снятие залога, ипотеки, других обременений с нового земельного участка, исходного, выделенного и/или отделенного от земельного участка с кадастровым номером 24:50:0400056:246;

9.4.4. изменение Застройщиком проектной документации, включающей изменение проектных параметров дома, в т.ч. конфигурации здания, количества этажей, этажности.

9.4.5. строительство иных объектов недвижимости на новом земельном участке, исходном, выделенном и/или отделенном от земельного участка с кадастровым номером 24:50:0400056:246;

9.4.6. на залог Банку права аренды на земельный участок с 24:50:0400056:246.

9.5. Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на обработку всех своих персональных данных в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных», которая включает совершение любого действия (операции) или совокупности действий (операций) с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных, которые могут быть использованы при заключении, исполнении и/или расторжении настоящего Договора, а равно любых дополнительных соглашений к нему.

Согласие предоставляется с момента подписания настоящего Договора и действительно в течение пяти лет после прекращения его действия.

9.6. 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.

9.7. Все письма, уведомления, предупреждения, предложения, касающиеся настоящего Договора, Стороны могут вручать друг другу под расписку или направлять друг другу по адресам, указанным в настоящем Договоре, заказным письмом с описью вложения. Стороны обязаны являться в почтовое отделение для получения заказного письма с описью вложения. Датой получения стороной письменного уведомления, извещения, предупреждения, предложения, направленного другой стороной является дата на почтовом уведомлении о вручении. При возврате заказного письма с описью вложения оператором почтовой связи с сообщением об отказе стороны от его получения или в связи с отсутствием стороны по адресу, указанному в настоящем Договоре, заказное письмо с описью вложения, считается полученным стороной на 20 (двадцатый) день с даты его отправки.

9.8. В случае изменения каких-либо реквизитов (адреса, номеров телефонов, паспортных данных и пр.) сторона обязана известить другую сторону в срок 7 (семь) рабочих дней. При отсутствии такого извещения письменные отправления и телефонограммы считаются доставленными, даже если адресат по ранее указанному адресу более не находился.

9.9. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу по одному экземпляру для каждой из Сторон.

9.10. Во всем, не предусмотренном настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

Адреса, банковские реквизиты и подписи Сторон:

«Застройщик»

ООО «Крепость»

660077, г. Красноярск, ул. Молокова, д. 1,

корп. 1, пом. 178

ОГРН 1092468024417,

ИНН/КПП 2465223081/246201001,;

8(391) 216-04-60, E-mail: ooo.egs01@mail.ru

Филиал "Центральный" Банка ВТБ (ПАО) г. Москва

р/сч№: 40702810812490003092

БИК 044525411 к/с.: 30101810145250000411

Генеральный директор

«Участник долевого строительства»

С.А. Сергеев