

Договор участия в долевом строительстве не является публичной офертой.

В индивидуальных случаях Договор участия в долевом строительстве с конкретным участником может отличаться от условий данного договора в зависимости от индивидуальных условий приобретения помещений.

ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ № __

г. Тюмень

«__» _____ 20__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Тоболпромстрой-Риэлт», именуемое в дальнейшем «**ЗАСТРОЙЩИК**», в лице _____, действующего на основании _____, с одной стороны, и

гр. **Фамилия Имя Отчество**, именуемый в дальнейшем «**УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**», с другой стороны, вместе именуемые «**Стороны**», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. **ЗАСТРОЙЩИК** обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами или с привлечением других лиц построить Объект недвижимости и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости передать соответствующий Объект долевого строительства (квартиру/помещение) **УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**, а **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором Цену и при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости принять Объект долевого строительства.

1.2. Адрес (местоположение) Объекта недвижимости: **Российская Федерация, Тюменская область, Тюменский муниципальный район, Московское МО, д. Патрушева, ул. Пушкина, д.10А.**

Присвоенный Объекту недвижимости адрес: Российская Федерация, Тюменская область, Тюменский муниципальный район, Московское МО, д. Патрушева, ул. Александра Пушкина, д.10А.

1.3. **Характеристики Объекта недвижимости:** «Комплекс многоэтажных жилых домов с объектами инфраструктуры, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 72:17:1313003:5269. Жилой дом ГП-5. Первая очередь строительства».

Количество секций – 2;

Этажность здания: секция 1 -14;

секция 2 -18;

Количество этажей: секция 1 -15, в т.ч. жилые этажи: 13, подвальный этаж: 1, первый этаж: 1;

секция 2 -19, в т.ч. жилые этажи: 17, подвальный этаж: 1, первый этаж: 1;

Общая площадь здания: секция 1 - 7151,20 кв.м;

секция 2 - 9601,44 кв.м,

материал наружных стен: керамзитобетонный блок,

материал каркаса объекта: монолитный железобетон,

материал перекрытий: монолитные железобетонные плиты,

класс энергоэффективности: А++.

сейсмостойкость: 5 и менее баллов.

1.4. **Характеристики Объекта долевого строительства (квартиры):**

номер: __,

назначение: жилое помещение,

этаж расположения: __,

номер подъезда (секции): 1,

проектная общая площадь: __ кв.м,

проектная общая приведенная площадь (с учетом понижающего коэффициента площади лоджии): __ кв.м,

проектная общая приведенная площадь (без учета понижающего коэффициента площади лоджии): __ кв.м.,

количество комнат: __;

проектная площадь комнаты: __ кв.м;

проектная площадь помещений вспомогательного назначения: __ кв.м, в количестве __ шт.:

лоджия проектной площадью с учетом понижающего коэффициента: __ кв.м,

без учета понижающего коэффициента: __ кв.м,

коридор проектной площадью: __ кв.м,

санузел проектной площадью: __ кв.м,

кухня проектной площадью: __ кв.м.

далее – Объект долевого строительства. Указанные проектные площади являются проектными и подлежат уточнению после проведения кадастровых работ. Объект долевого строительства передается **УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** с отделкой согласно Приложению № 2 к настоящему Договору.

1.5. Право на оформление в собственность Объекта долевого строительства, возникает у УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА при условии надлежащего выполнения УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА своих обязательств по настоящему Договору и подписания Сторонами Передаточного акта.

1.6. Право собственности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на Объект долевого строительства подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации, и возникает с момента государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

1.7. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА дает согласие на образование из земельного(ых) участка(ов) нового(ых) земельного(ых) участка(ов) путем раздела и/или объединения и/или перераспределения и/или выдела земельного(ых) участка(ов), а также на межевание земельного(ых) участка(ов), с последующим оформлением вновь образованных земельных участков/прав на вновь образованные земельные участки в залог ПАО Сбербанк России.

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА уведомлен и согласен с тем, что земельный участок находится в залоге у ПАО Сбербанк.

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА дает свое согласие на последующий залог земельного участка, в том числе в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед другими лицами по договорам участия в долевом строительстве, которые будут заключаться Застройщиком при строительстве других объектов недвижимости на земельном участке, указанном в настоящем Договоре

1.8. Участник долевого строительства уведомлен и согласен, что после проведения кадастровых работ при осуществлении государственного кадастрового учета Объекта долевого строительства, его общая площадь, вносимая в Единый государственный реестр недвижимости (фактическая площадь) и указывается в Передаточном акте, без учета площади балконов, лоджий, веранды и террасы.

1.9. Подписанный Сторонами, План Объекта долевого строительства на этаже, является Приложением № 1 к настоящему Договору.

2. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ДОГОВОРА

2.1. Правовым основанием для заключения настоящего Договора является:

- Гражданский кодекс Российской Федерации,
- Федеральный закон от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных жилых домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон об участии в долевом строительстве).
- Договор №23-40/3861-13 аренды земельного участка (землеустроительное дело №17-176218) от 11.10.2019 года (срок аренды до 08.10.2027г.)
- Договор уступки прав и обязанностей от 22.12.2020г. по Договору №23-40/3861-13 аренды земельного участка (землеустроительное дело №17-176218) от 11.10.2019 года.

Объект права – земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), площадью **60785** кв.м., кадастровый номер земельного участка **72:17:1313003:5269**, расположенный по адресу: **Российская Федерация, Тюменская область, Тюменский район, Московское МО;**

- Разрешение на строительство №72-516-25-2021 от 30.04.2021г., выдано Администрацией Тюменского района.
- Проектная декларация, размещенная в сети Интернет: в Единой информационной системе жилищного строительства и на сайте ЗАСТРОЙЩИКА: <http://tps-rielt.ru>.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА

3.1. На момент подписания настоящего договора Цена Договора составляет ******,** (прописью) рублей ** копеек**. Цена договора является фиксированной и изменению не подлежит. Цена договора также не подлежит изменению в случае различия проектной площади объекта долевого строительства и площади объекта долевого строительства по данным кадастрового учета.

3.2. Обязательства УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по оплате Цены Договора считаются исполненными полностью с момента поступления в полном объеме денежных средств на счет эскроу, открытый в соответствии с п. 4 настоящего Договора.

3.3. В Цену Договора не включены расходы, связанные с регистрацией настоящего Договора, дополнительных соглашений к настоящему Договору, услуги по подготовке и передаче на государственную регистрацию документов, необходимых для государственной регистрации права собственности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на Объект долевого строительства.

4. ПОРЯДОК РАСЧЕТА

4.1. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

- ✓ **Депонент** – УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА;
- ✓ **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;

✓ **Бенефициар** – ЗАСТРОЙЩИК: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Тоболпромстрой-Риэлт», ИНН: 7206050791, КПП: 720301001, юридический адрес: 625041, Тюменская область, город Тюмень, улица Выборгская, дом 20;

✓ **Объект долевого строительства** – Объект долевого строительства, указанный в п. 1.4. настоящего Договора.

✓ **Депонируемая сумма:** ****,** рублей 00 копеек.

✓ **Срок условного депонирования** – не более 6 месяцев с даты ввода объекта недвижимости в эксплуатацию.

4.2. Депонент обязуется в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты регистрации настоящего Договора в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии внести на счет эскроу цену Договора в размере ****,** (прописью) рублей ** копеек.

4.3. Депонированная сумма перечисляется застройщику (бенефициару) эскроу-агентом после представления застройщиком эскроу-агенту разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости, полученного Застройщиком в соответствии с Законом об участии в долевом строительстве или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства этой информации

4.4. Условное депонирование денежных средств прекращается в следующих случаях:

- перечисление депонируемой суммы при возникновении оснований перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы, указанных в п. 4.3. настоящего Договора:

- расторжение договора участия в долевом строительстве по основаниям, предусмотренным Законом об участии в долевом строительстве;

- истечение срока условного депонирования;

- в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

5. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

5.1. Срок передачи Объекта долевого строительства УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА – до 30.09.2023г.

5.2. Срок завершения строительства – 4 квартал 2022 года. Срок получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию – 4 квартал 2022 года.

5.3. В случае, если строительство (создание) Объекта недвижимости не может быть завершено в предусмотренный договором срок, застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора.

5.4. В случае если строительство Объекта недвижимости будет завершено ранее предусмотренного Договором срока, ЗАСТРОЙЩИК имеет право начать передачу Объекта долевого строительства после надлежащего уведомления УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА любым доступным для ЗАСТРОЙЩИКА способом.

5.5. Объект долевого строительства передается УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА при условии полного и надлежащего исполнения им обязательств по оплате цены Договора, установленных разделами 3 настоящего Договора.

5.6. В срок не позднее 7 (Семи) рабочих дней с момента получения УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА уведомления о завершении строительства Объекта недвижимости УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязан принять Объект долевого строительства.

5.7. С момента подписания Передаточного акта риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

5.8. При уклонении УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от подписания Передаточного акта или при отказе УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от его подписания, при условии полного и надлежащего исполнения ЗАСТРОЙЩИКОМ своих обязательств, ЗАСТРОЙЩИК в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА со дня составления вышеуказанного одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.

5.9. В случае уклонения УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от принятия Объекта долевого строительства, УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязан уплатить ЗАСТРОЙЩИКУ неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от Цены Договора за каждый день просрочки принятия Объекта долевого строительства, а кроме того УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязан возместить затраты ЗАСТРОЙЩИКА на содержание общего имущества Объекта недвижимости и Объекта долевого строительства пропорционально доле Участника долевого строительства, за период с момента получения уведомления о завершении строительства Объекта недвижимости до момента подписания Передаточного Акта, либо составления ЗАСТРОЙЩИКОМ одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.

5.10. В случае обнаружения при осмотре Объекта долевого строительства дефектов и/или недоделок Стороны составляют дефектную ведомость, включающую перечень дефектов и/или недоделок и сроки их устранения. При этом Стороны определили, что срок устранения недоделок и/или дефектов зависит от характера и сложности недостатков и в любом случае будет составлять не менее 10 рабочих дней. После устранения выявленных дефектов и/или недоделок УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязан принять Объект долевого строительства в течение 3 (трех) рабочих дней со дня получения от Застройщика уведомления о завершении устранения дефектов.

5.11. В случае, если при повторной приемке УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА выявлены новые замечания, то УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, при условии устранения первоначальных замечаний,

обязуется принять Объект долевого строительства и подписать акт приема-передачи Объекта долевого строительства, а новые замечания фиксируются в отдельном акте осмотра с указанием сроков устранения замечаний и стороны заключают соглашение об устранении недостатков.

5.12. В случае, если УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА не прибывает для приемки объекта долевого строительства в течение срока, установленного п. 5.6. настоящего договора; недобросовестно уклоняется от подписания акта приема-передачи в обусловленный срок; не явился для приемки устраненных замечаний либо уклоняется от подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства после устранения Застройщиком замечаний, то замечания считаются устраненными и Застройщик вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства. При этом к Акту приема-передачи прилагаются документы, подтверждающие получение либо возврат УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА соответствующего уведомления.

5.13. С момента составления одностороннего акта объект долевого строительства считается принятым УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА без замечаний, риск случайной гибели и повреждения объекта долевого строительства переходит к УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

5.14. Наличие несущественных недостатков Объекта долевого строительства, которые не препятствуют использованию его по назначению, обнаруженных при приемке, не является основанием отказа УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от подписания передаточного акта. В случае обнаружения таких недостатков стороны подписывают передаточный акт и составляют дефектную ведомость, в которой фиксируют выявленные недостатки и устанавливают сроки их устранения.

5.15. В случае, если УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА уклоняется от приема Объекта долевого строительства, ссылаясь на наличие несущественных недостатков, указанных в п. 5.15. настоящего Договора Застройщик имеет право передать Объект долевого строительства одностороннем порядке по истечении двух месяцев со дня, когда УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязан был принять Объект согласно п. 5.6. Договора.

5.16. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА дает свое согласие на то, что Застройщик вправе вносить в Объект недвижимости изменения, при условии, что внесенные изменения не затрагивают конструктивные элементы Объекта недвижимости и соответствуют требованиям действующего законодательства Российской Федерации.

5.17. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА после подписания и получения передаточного акта самостоятельно и за свой счет осуществляет все действия, необходимые для регистрации его права собственности на Объект долевого строительства.

5.18. Объект долевого строительства подлежит передаче Участнику долевого строительства вместе с долей в праве на общее имущество Объекта недвижимости, пропорционально общей площади Объекта долевого строительства. Общее имущество Объекта недвижимости определяется в соответствии с п. 1. ст. 36 Жилищного кодекса Российской Федерации. Право общей долевой собственности на земельный участок под жилым комплексом (в случае, если на земельном участке выполняется строительство нескольких жилых домов) переходит к собственникам жилых и нежилых помещений данного комплекса с момента завершения строительства всех объектов, входящих в состав этого жилого комплекса.

6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

6.1. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Объекта долевого строительства, соответствия его проекту, строительным нормам и правилам, является Разрешение на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию, выданное в установленном законом порядке.

6.2. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, составляет 5 (Пять) лет со дня передачи Объекта долевого строительства. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав объекта долевого строительства, участнику долевого строительства.

6.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого Передаточного акта. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

6.4. Отдельные элементы технологического и инженерного оборудования могут иметь специальный гарантийный срок. В этом случае применяется гарантийный срок, установленный изготовителем.

6.5. В соответствии с Законом об участии в долевом строительстве, при обнаружении недостатков Объекта долевого строительства в период гарантийного срока, УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязан письменно обратиться к Застройщику с претензией и требованием о безвозмездном устранении недостатков предъявив с приложением копии настоящего договора, Передаточного акта и документов или фотофиксацию, обосновывающие заявленные требования. Участник долевого строительства обязан обеспечить Застройщику доступ в Объект долевого строительства в заранее согласованную дату для проведения предварительного осмотра недостатков, а также выполнения работ по устранению выявленных недостатков.

6.6. Стороны установили, что недостатки, обнаруженные согласно п. 6.5. настоящего Договора должны быть устранены Застройщиком в разумный срок, который не может быть более 45 дней с даты принятия Застройщиком Претензии.

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА имеет право привлечь третьих лиц для устранения недостатков, либо требовать денежной компенсации только в том случае, если в результате действий/бездействия Застройщика недостатки не были устранены в полном объеме в установленный срок.

6.7. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, при наступлении следующих обстоятельств:

- нормальный износ объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, и как следствие сокращение эксплуатационных характеристик различного внутридомового оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий;

- нарушение инструкции по эксплуатации здания, жилого помещения, оборудования, конструкций квартиросъемщиком или третьими лицами;
- нарушение 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;
- ненадлежащий ремонт объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, проведенный самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами;
- самостоятельное или с привлечением третьих лиц устранение дефекта квартиросъемщиком, повлекшее за собой поломку или вывод из строя объекта;
- сбой в работе канализации, отопления, водоснабжения и электричества по вине жильцов дома;
- сбой в работе по причине истечения гарантийного срока оборудования и комплектующих;
- повреждение элементов внутренней отделки, конструкций и оборудования, принятых изначально без претензий по акту приёма-передачи или повреждённых жильцами в процессе эксплуатации;
- использование жилого помещения в целях, не предназначенных для таких помещений (склад, гостиница, общежитие, мастерская) в результате чего возникают поломки и неполадки в работе оборудования, быстрый износ объекта долевого строительства.

6.8. После сдачи Объекта недвижимости в эксплуатацию Застройщиком ответственность за его эксплуатацию несёт управляющая компания.

7. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА

7.1. Обеспечить строительство Объекта долевого строительства своими силами и (или) с привлечением других лиц в соответствии с проектной документацией, техническими регламентами и иными обязательными требованиями.

7.2. По окончании строительства и получения Разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию, передать Объект долевого строительства УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по Передаточному акту при условии выполнения в полном объеме УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА своих обязательств по настоящему Договору.

7.3. В случае изменений в проектной документации на строительство Объекта долевого строительства информировать УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА о соответствующих изменениях посредством размещения информации на сайте ЗАСТРОЙЩИКА.

7.4. В случае получения разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию в период с 1 октября по 31 мая Застройщик вправе выполнить работы по устройству хозяйственных, игровых и спортивных площадок, установке малых архитектурных форм и озеленению в более поздние сроки, исходя их климатических условий

8. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

8.1. Уплатить Цену Договора в сроки и в порядке, установленном настоящим Договором.

8.2. Принять Объект долевого строительства по Передаточному акту в порядке, установленном настоящим Договором.

8.3. После передачи Объекта долевого строительства нести расходы по содержанию Объекта долевого строительства, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в Объекте недвижимости, в котором располагается Объект долевого строительства.

8.4. Уступить права требования по настоящему договору в соответствии с Законом об участии в долевом строительстве.

8.5. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязан уведомить Застройщика о заключении договора об уступке права требования с приложением копии договора уступки права требования, зарегистрированного в предусмотренном действующим законодательстве Российской Федерации порядке.

При неисполнении условий п. 8.5. настоящего Договора Застройщик имеет право взыскать с УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА штраф в размере 50 000 (Пятьдесят тысяч) рублей 00 копеек.

8.6. Застройщик обязан передать Объект долевого участия новому УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА только после получения уведомления в порядке, предусмотренном п. 8.5. настоящего Договора.

8.7. Присутствовать на всех мероприятиях, требующих его личного участия, и подписывать все необходимые документы.

8.8. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА не имеет право изменять конструктивные элементы Объекта недвижимости и производить строительные, отделочные и иные виды работ до момента подписания Передаточного акта.

9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

9.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

10. РАСТОРЖЕНИЕ И ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА

10.1. Расторжение или изменение настоящего Договора должно быть оформлено Сторонами в письменном виде, путем подписания ими Соглашения о расторжении Договора или Дополнительного соглашения.

10.2. Односторонний отказ от исполнения договора допускается только в случаях, предусмотренных Законом об участии в долевом строительстве.

В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации требованиям, предъявляемым к Застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения условий настоящего договора во внесудебном порядке.

10.3. В случае расторжения настоящего договора по инициативе Участника долевого строительства, при отсутствии вины Застройщика, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику штраф в размере 5% (Пяти процентов) от цены настоящего договора, указанной в пункте 3.1 договора.

Участник долевого строительства дает свое согласие на удержание суммы штрафа из денежных средств, подлежащих возврату Участнику долевого строительства после расторжения настоящего договора и обязуется дать поручение Эскроу-агенту перечислить сумму штрафа Застройщику.

Участник долевого строительства несет все затраты и в случае необходимости компенсирует Застройщику понесенные им затраты, связанные с расторжением настоящего Договора.

11. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

11.1. ЗАСТРОЙЩИК вправе пользоваться и распоряжаться Предметом залога без согласия УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, а именно осуществлять проектные, строительные и иные работы, возводить здания и сооружения на земельном участке, а также осуществлять все необходимые действия, связанные с формированием частей земельного участка, с целью определения части земельного участка, занятого Объектом недвижимости и частей земельного участка, занятых иными объектами недвижимого имущества, разделением земельного участка путем его межевания, за исключением случая, когда получение согласия залогодержателей на пользование и распоряжение Предметом залога прямо предусмотрено Законом об участии в долевом строительстве.

11.2. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА подтверждает и гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора он не лишен и не ограничен в дееспособности, не состоит на учете в наркологическом или психоневрологическом диспансерах, не состоит под опекой, попечительством, патронажем, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить сделку на крайне невыгодных для себя условиях, находится в здравом уме и твердой памяти, действует добровольно, понимает содержание Договора, права и обязанности, вытекающие из него, а также последствия нарушения его условий.

11.3. Все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, будут решаться Сторонами путем переговоров. Если Стороны не могут прийти к соглашению в течение месяца с момента возникновения спора, он передается на рассмотрение в суд общей юрисдикции, либо арбитражный суд по месту исполнения настоящего Договора. Местом исполнения настоящего Договора является место расположения Объекта недвижимости.

11.4. Стороны устанавливают обязательный претензионный порядок урегулирования спора. Претензии подаются через почту России, заказными письмами с уведомлением о вручении либо вручаются нарочно. Иной порядок подачи и рассмотрения претензий не предусмотрен. Срок рассмотрения Претензии составляет 30 дней со дня поступления.

11.5. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА дает согласие, на то, что Застройщик вправе самостоятельно распоряжаться построенными инженерно-техническими сооружениями и сетями Объекта недвижимости, а также иными объектами, не входящими в состав общего имущества.

11.6. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА дает согласие на передачу сетей телефонизации и интернета в Объекте недвижимости специализированной организации на усмотрение Застройщика. Вопросы телефонизации и подключения к сети Интернет со специализированной организацией, которой переданы сети телефонизации и Интернета, УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА решает самостоятельно.

11.7. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА подтверждает, что ознакомлен с содержанием проектной декларации, в том числе с документами и материалами, составляющими содержание проектной декларации.

11.8. С момента подписания настоящего Договора все предшествующие переговоры, соглашения и переписка Сторон, противоречащие условиям настоящего Договора, утрачивают силу и не могут использоваться Сторонами в качестве доказательства в случае спора и для толкования текста Договора.

11.9. Доход, образовавшийся по окончании строительства Объекта недвижимости остается в распоряжении Застройщика. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА согласен с тем, что Застройщик с момента получения денежных средств, предназначенных на оплату услуг Застройщика, расходует эти денежные средства по своему усмотрению.

11.10. Участник долевого строительства подписанием настоящего Договора дает для целей заключения с Застройщиком настоящего договора и его последующего исполнения, предоставлении 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, а также предоставление персональных данных в управляющую компанию и обработка этих данных управляющей компанией в целях проведения первого собрания собственников многоквартирного дома. 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.

11.11. В случае изменения адреса или иных реквизитов УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА,

указанных в настоящем 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 договоре адресу, считается отправленной надлежащим образом. Все затраты, вызванные переоформлением документов в связи с несоблюдением УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязанности по извещению Застройщика, предусмотренному настоящим пунктом, УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязан возместить Застройщику

12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

12.1. Обязательства ЗАСТРОЙЩИКА считаются исполненными с момента подписания Сторонами Передаточного акта.

12.2. Обязательства УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим Договором и подписания Передаточного акта.

12.3. Настоящий Договор, дополнительные соглашения к Договору подлежат государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и считаются заключенными с момента регистрации.

12.4. Все расходы по государственной регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к Договору, права собственности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на Объект долевого строительства, оплачиваются Сторонами в соответствии с нормами действующего законодательства РФ.

12.5. Настоящий Договор составлен в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для ЗАСТРОЙЩИКА, УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, и один для Регистрирующего органа.

12.6. Приложения к настоящему Договору являющиеся его неотъемлемой частью:

- Приложение № 1 – План объекта долевого строительства на этаже.
- Приложение № 2 – Ведомость чистовой отделки жилых помещений.

13. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН ЗАСТРОЙЩИК:

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Тоболпромстрой-Риэлт», Адрес: 625041, Тюменская область, город Тюмень, улица Выборгская, дом 20. Адрес для направления корреспонденции: Тюменская область, г. Тобольск, а/я 22. ИНН 7206050791, КПП 720301001, ОГРН 1147232044310 р/счёт 40702810367100154801 в Западно-Сибирском отделении № 8647 ПАО Сбербанк, к/счёт 30101810800000000651, БИК 047102651. Т. 8 (3456) 268-661, адрес электронной почты: info@tps-rielt.ru

Генеральный директор _____ Ф.З. Нейковчен

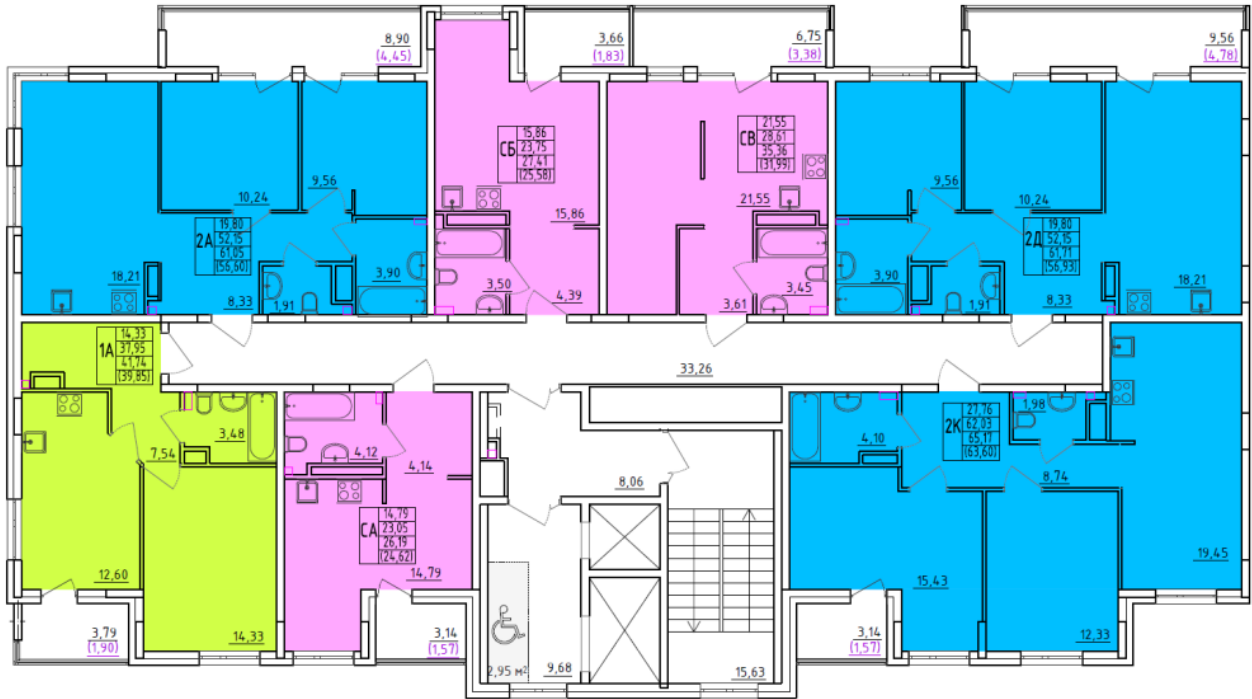
УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

ФИО, _____ года рождения, паспорт гражданина РФ ... выдан 00.00.2019г., код подразделения ..., зарегистрированный по адресу:, т....., эл. почта

ПЛАН ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НА ЭТАЖЕ

«Комплекс многоэтажных жилых домов с объектами инфраструктуры, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 72:17:1313003:5269. Жилой дом ГП-5. Первая очередь строительства»

Секция 1



Секция 2

7 жилых помещений на этаже. Жилое помещение № ** – *** по счету

ЗАСТРОЙЩИК: ООО «ТПС-Риэлт»

Генеральный директор _____

Ф.З. Нейковчен

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

ФИО _____

Ведомость чистовой отделки жилых помещений
«Комплекс многоэтажных жилых домов с объектами инфраструктуры, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 72:17:1313003:5269. Жилой дом ГП-5. Первая очередь строительства».

Наименование конструкций, вид работ	Наименование помещения	Производимые работы, материалы и оборудование
Полы	Жилые комнаты, коридор, кухня,	Ламинированный паркет 32 класса
	Санузел	Керамическая плитка
	Лоджия	Керамическая плитка
Стены	Жилые комнаты, коридор, кухня, санузел, лоджия	Штукатурка, обои под покраску
	Санузел	Керамическая плитка
	Лоджия	Фасадная штукатурка
Потолок	Жилые комнаты, коридор, кухня, санузел	Натяжной
	Лоджия	Фасадная штукатурка
Окна	Жилые комнаты, кухня	Оконные блоки из ПВХ профилей с 2-камерным стеклопакетом (тройное остекление).
Двери	Жилые комнаты, коридор, кухня, санузел	Двери межкомнатные, входная металлическая дверь
Отопление		Комплекс внутренних сетей отопления, включая установку отопительных приборов и поквартирных счетчиков тепловой энергии.
Водопровод		Комплекс внутренних сетей водоснабжения, включая установку поквартирных приборов учета ГВС и ХВС.
Санитарно-техническое оборудование		Не установлено.
Канализация		Комплекс внутренних сетей канализации (отвод от стояка с заглушкой).
Электрификация		Комплекс внутренних сетей электроснабжения с установкой поквартирного прибора учета.

ЗАСТРОЙЩИК: ООО «ТПС-Риэлт»

Генеральный директор _____ Ф.З. Нейковчен

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

ФИО _____