

Общество с ограниченной ответственностью «Брусника». Специализированный застройщик (сокращенное наименование - **ООО "Брусника"**), именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице Соболева Ивана Юрьевича, действующего на основании доверенности от 03 сентября 2019 г., удостоверенной Кулешовой Еленой Валентиновной, нотариусом нотариального округа города Тюмени Тюменской области, зарегистрированной в реестре за № 72/57-н/72-2019-3-440, с одной стороны, и **{v8 ПокупательФИО}**, именуемый/ая в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Правовое обоснование договора

1.1. Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30 декабря 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».

1.2. Основанием для заключения настоящего договора является:

1.2.1. Разрешение на строительство № 72-304-584-2018 от 29.06.2018г.

1.2.2. Земельный участок с кадастровым номером 72:23:0221003:19002 принадлежит на праве собственности застройщику.

1.2.3. Проектная декларация "Жилой дом 6. Квартал Новин. г. Тюмень, ул.50 лет Октября, 57б, корп.2", размещена на сайте Единой информационной системы жилищного строительства.

1.2.4. Заключение №29-ДС от 08.04.2020г. о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частями 1.1 и 2 статьи 3, статьями 3.2, 20 и 21 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 РФ".

2. Предмет договора

2.1. По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими и привлеченными силами построить **Жилой дом 6 «Комплекс многоэтажных жилых домов с нежилыми помещениями и подземными паркингами в границах улиц Одесская-50 лет Октября в г. Тюмень»** (далее – Объект) и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого объекта передать соответствующий объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта.

Строительство Объекта Застройщик ведет по адресу: **Тюменская область, г. Тюмень, ул. 50 лет Октября, д.57б, корпус 2**. Кадастровый номер земельного участка **72:23:0221003:19002**.

Основные характеристики Объекта:

- вид: многоквартирный дом
- назначение: жилое
- количество этажей - 13-18;
- общая площадь: 60 060,11 кв.м.
- материал наружных стен: с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов
- материал поэтажных перекрытий: монолитные железобетонные
- класс энергоэффективности: А+
- сейсмостойкость: данный показатель регионом не предусматривается.

2.2. Объект долевого строительства:

- **{v8 КоличествоКомнат}**-комнатная квартира № **{v8 НомерКвартиры}**, общей проектной площадью **{v8 ПлощадьОбщая}** м.кв., расположенная на **{v8 Этаж}** этаже; **{v8 НомерНаПлощадке}**-я на лестничной площадке, секция **{v8 БлокСекция}**, условный номер в соответствии с проектной декларацией № _____.

2.2.1. Общая проектная площадь квартиры, с учетом площадей балконов, лоджий и террас (при наличии), составляет **{v8 ПлощадьСБалконом}** кв. м. и определяется путем сложения всех составных частей Объекта долевого строительства.

2.2.2. Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства с частичной отделкой и выполнением следующих видов работ: цементно-песчаная и гипсовая штукатурка стен, цементно-песчаная стяжка полов с шумоизоляцией; пластиковые окна с двухкамерным стеклопакетом, без установки подоконников; установка стальной входной двери; установка радиаторов отопления; разводка электропроводки по помещениям объекта долевого строительства с установкой розеток и выключателей; в объект долевого строительства заведены точки подключения к инженерным сетям холодного, горячего водоснабжения, канализации, без разводки по помещениям объекта долевого строительства, без установки смесителей, санфаянса (ванн, раковины, мойки, унитаза и т.п.), с установкой в соответствии с проектными

решениями приборов учета (счетчиков) горячей и холодной воды, электрической энергии, тепла. Поквартирные счетчики отопления расположены в местах общего пользования.

2.3. **Общая проектная площадь Объекта долевого строительства, указанная в п.2.2.** настоящего Договора, состоит из суммы площади всех частей Объекта долевого строительства, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, **за исключением** балконов, лоджий, веранд и террас.

Общая проектная площадь Объекта долевого строительства, состоящая из суммы площади всех частей Объекта долевого строительства, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, **включая** площадь балконов, лоджий, веранд и террас с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти (для лоджий - 0,5; для балконов, террас – 0,3), указанная в Проектной декларации на строительство Объекта, составляет **{v8 ПлощадьБезБалконаСДолейЛоджииТеррасыИБалкона}** кв.м.

Участник долевого строительства уведомлен, что после ввода Объекта в эксплуатацию, при постановке Объекта долевого строительства на кадастровый учет, общая площадь жилого помещения, вносимая в государственный кадастр недвижимости (фактическая площадь), не включает площадь таких помещений вспомогательного использования, как балконы, лоджии, веранды и террасы.

Площадь Объекта долевого строительства, указанная в п.2.2. настоящего Договора, может незначительно отличаться от фактической площади объекта. Окончательная площадь указывается в Передаточном акте.

В случае изменения фактической площади Объекта долевого строительства менее чем на 5% Стороны взаимных претензий не имеют, а цена договора перерасчету не подлежит.

В случае, если в результате строительства фактическая площадь Объекта долевого строительства уменьшится более чем на 5%, то по заявлению Участника долевого строительства о соразмерном уменьшении цены Договора, цена Договора подлежит уменьшению Застройщиком с возвратом Участнику долевого строительства разницы в цене Договора в срок не более двадцати дней.

В случае, если в результате строительства фактическая площадь Объекта долевого строительства увеличится более чем на 5%, то по заявлению Застройщика о соразмерном увеличении цены Договора, цена Договора подлежит увеличению с доплатой Участником долевого строительства Застройщику разницы в цене Договора в срок не более двадцати дней.

Доплата и возврат средств соответствующей стороной в порядке, предусмотренном настоящим пунктом, производится в части превышающей 5%.

2.4. Подписанный Сторонами, План Объекта долевого строительства, подлежащего передаче Участнику долевого строительства по окончании строительства Объекта, является Приложением № 1 к настоящему Договору.

2.5. Срок ввода в эксплуатацию Объекта - **4 квартал 2022 г.**

3. Цена договора и порядок расчетов

3.1. Цена договора, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате участником долевого строительства для строительства (создания) объекта долевого строительства, составляет **{v8 СуммаДоговора} ({v8 СуммаДоговораПрописью})** и является неизменной. НДС не облагается.

3.2. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве с использованием специального эскроу счета, открываемого в банке (эскроу-агенте) по договору счета эскроу, заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их перечисления Застройщику (бенефициару), на следующих условиях:

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 телефон:(3452)592-447.

Депонент: {v8 ПокупательФИО}

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

Депонируемая сумма: {v8 СуммаДоговора} ({v8 СуммаДоговораПрописью})

Срок перечисления Депонентом Суммы депонирования: в соответствии с п.3.3. настоящего договора.

Срок условного депонирования денежных средств: 30.06.2023 г.

Основания перечисления застройщику (бенефициару) депонированной суммы:

- представление застройщиком способом, предусмотренным договором эскроу, уполномоченному банку разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства этой информации;

При возникновении оснований перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы и наличии задолженности по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии, средства

направляются Эскроу-агентом в погашение задолженности по кредиту, до полного выполнения обязательств по договору. После полного погашения задолженности по указанному договору средства со счета эскроу перечисляются на счет Застройщика, открытый в Западно-Сибирском отделении № 8647 ПАО Сбербанк.

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.

3.3. Оплата производится Участником долевого строительства с использованием специального эскроу счета после государственной регистрации настоящего Договора в следующие сроки:

3.3.1. 1-й платеж в размере _____ в срок _____

3.3.2. 2-й платеж в размере _____ в срок _____

3.4. Оплата за Объект долевого строительства может быть внесена Участником долевого строительства досрочно, но не ранее даты государственной регистрации настоящего Договора.

4. Обязательства Застройщика

4.1. Передает Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в срок не позднее 31 марта 2023 года при совокупном наступлении двух условий: получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию и полной уплаты Участником долевого строительства цены договора. Документом, удостоверяющим факт передачи Объекта долевого участия, является Передаточный акт. При наличии задолженности по Договору, Застройщик вправе приостановить исполнение обязательства по передаче Объекта долевого строительства до момента полной оплаты Договора.

4.2. В случае если строительство Объекта долевого строительства не может быть осуществлено в предусмотренный договором срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока направляет участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение заключить дополнительное соглашение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства.

4.3. Застройщик вправе передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства досрочно. В таком случае Участник долевого строительства обязан принять Объект долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и одновременно уплатить оставшуюся сумму договора в течение 7 рабочих дней.

4.4. Не позднее, чем за 30 дней до срока, указанного в п. 4.1. Договора, направляет Участнику долевого строительства Уведомление об окончании строительства Объекта и необходимости принять Объект долевого строительства заказным письмом с уведомлением с описью вложения.

5. Обязательства Участника долевого строительства

5.1. Внести денежные средства в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве на счет эскроу, открытый в банке, с которым застройщик заключил кредитный договор, в объеме и порядке, определенном в разделе 3 настоящего Договора.

5.2. Обязуется принять Объект долевого строительства в течение 7 рабочих дней с момента получения Уведомления от Застройщика.

При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного настоящим договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний Передаточный акт. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего Передаточного акта.

5.3. Обязуется осуществлять оплату коммунальных услуг и оплату за содержание Объекта долевого строительства с момента передачи Объекта.

5.4. Несет расходы в своей части, необходимые для регистрации настоящего Договора, регистрации изменений настоящего Договора и уступки прав требований по Договору в регистрирующем органе и регистрацией права собственности на Объект долевого строительства.

5.5. Настоящий Договор подлежит передаче на государственную регистрацию в регистрирующий орган Участником долевого строительства в течение пяти рабочих дней с даты подписания настоящего Договора.

5.6. После получения передаточного акта самостоятельно выполняет все действия, необходимые для осуществления регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

5.7. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему 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.

Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему договору допускается с момента государственной регистрации настоящего договора до момента подписания сторонами Передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Участник долевого строительства обязан уведомить Застройщика о состоявшейся уступке и предоставить ему копию договора уступки права требования по настоящему договору, зарегистрированную в регистрирующем органе.

5.8. С момента ввода дома в эксплуатацию обязуется принять участие в общем собрании будущих собственников в соответствии с Жилищным кодексом РФ и выбрать способ управления домом до момента оформления права собственности на Объект долевого строительства.

5.9. Присутствовать на всех мероприятиях, требующих его личного участия. Подписывать все необходимые документы, требующиеся для оформления права собственности на Объект долевого участия.

5.10. Участник долевого строительства не вправе изменять конструктивные элементы в строящемся Объекте долевого строительства и производить строительные, отделочные и иные виды работ до момента подписания Передаточного акта Объекта долевого строительства.

5.11. Участник долевого строительства после ввода Объекта долевого строительства в эксплуатацию не вправе осуществлять любые работы, влекущие изменение фасада многоквартирного дома, в нарушение паспорта фасада, в том числе: замена облицовочного материала; покраска фасада, его частей; создание, изменение или ликвидация крылец, навесов, козырьков, карнизов, балконов, лоджий; изменение художественной подсветки и так далее в соответствии с Правилами благоустройства г. Тюмени.

5.12. Участник долевого строительства перед подписанием настоящего договора обязан представить Застройщику согласие заинтересованных лиц на совершение сделки.

6. Гарантии

6.1. Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, составляет пять лет с момента передачи его Участнику долевого строительства в соответствии с п. 4.1. настоящего Договора.

Названный срок не распространяется на отделочные работы, а также на внутренние коммуникации, приборы и оборудование, для которых их изготовителем установлен самостоятельный гарантийный срок меньшей продолжительностью.

6.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику 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.

6.3. Недостатки, обнаруженные в течение гарантийного срока, которые не могли быть выявлены при осмотре Квартиры и подписании передаточного акта и за которые несет ответственность Застройщик, должны быть устранены Застройщиком самостоятельно или с привлечением Застройщиком иных лиц в течение 45 (сорока пяти) 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.

6.4. В случае обнаружения недостатка Объекта долевого строительства Участник долевого строительства обязан письменно обратиться к Застройщику, предъявив при этом копию настоящего договора, копию Передаточного акта на Объект долевого строительства и документы, обосновывающие заявленные требования.

7. Ответственность сторон

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по данному договору стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим договором.

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

7.3. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства (п. 4.1.) Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если Участником долевого строительства является физическое лицо, предусмотренная настоящим пунктом неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере.

В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства вследствие уклонения участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства застройщик освобождается от уплаты участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения застройщиком своих обязательств по такому договору.

7.4. 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.

7.5. В части, не оговоренной в настоящей статье, Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых обязательств по настоящему договору в соответствии с законодательством Российской Федерации.

8. Обстоятельства непреодолимой силы

8.1. Ни одна из сторон не несет ответственности перед другой Стороной за неисполнение обязательств по настоящему Договору, обусловленное действием обстоятельств непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, возникших помимо воли и желания сторон и которые нельзя предвидеть или избежать, в том числе объявленная или фактическая война, гражданские волнения, эпидемии, блокада, эмбарго, пожары, наводнения, землетрясения и другие природные стихийные бедствия, а также издание актов государственных органов и органов местного самоуправления, изменение действующего на момент подписания Договора законодательства.

8.2. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы срок выполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия.

8.3. Сторона, для которой создавалась невозможность исполнения обязательства по настоящему Договору, обязана не позднее 5 (пяти) рабочих дней сообщить другой Стороне о наступлении, предполагаемом сроке действия и прекращении действия вышеуказанных обстоятельств.

9. Прочие условия

9.1. 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 Центральный районный суд г. Тюмени.

9.2. Стороны устанавливают обязательный претензионный порядок урегулирования спора. Претензии рассматриваются только в письменном виде в течение 30 дней со дня их поступления. Претензии могут быть направлены заказными письмами с уведомлением о вручении, либо вручаются лично. Иной порядок подачи и рассмотрения претензий не предусмотрен.

9.3. Все изменения и дополнения к настоящему договору признаются действительными, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.

9.4. 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.

9.5. Адресом Участника долевого строительства для направления ему корреспонденции по настоящему договору является: **{v8 ПокупательАдресДляПочтовыхОтправлений1}**. Адрес электронной почты: **{v8 ПокупательEmail1}**. 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 пункте адресу, считается отправленной надлежащим образом. Все затраты, вызванные переоформлением документов в связи с несоблюдением Участником долевого строительства обязанности по извещению Застройщика, предусмотренному настоящим пунктом, Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику.

9.6. Участник долевого строительства дает свое согласие на раздел, преобразование либо иной способ образования земельного участка под Объектом строительства, а также возможное изменение площади земельного участка в случае осуществления данных действий, внесение изменений в правоустанавливающие документы на земельный участок, а также регистрацию права собственности Застройщика на незавершенным строительством многоквартирный жилой дом.

9.7. Участник долевого строительства согласен с тем, что право собственности на земельный участок под объектом строительства, может быть передано в залог третьим лицам по выбору Застройщика.

9.8. Участник долевого строительства согласен с тем, что объект незавершенного строительства, расположенный на указанном земельном участке, может быть передан Застройщиком в залог третьим лицам по выбору Застройщика.

9.9. 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 прекращения обязательств, связанных с передачей Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, указанного в пункте 2.2. настоящего договора.

9.10. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что Объект может быть изменен по результатам изменения проектной документации, при этом площадь Объекта может быть увеличена или уменьшена, материал окон и дверей, сантехническое и иное оборудование, форма, вид и размер оконных и балконных проемов в многоквартирном доме и в Объекте долевого строительства могут быть изменены, по результатам изменения проектной документации. Корректировки проектной документации, получившие положительное заключение экспертизы, не считаются недостатком. Корректировки проектной документации, которые не требуют прохождения повторной экспертизы, не приводящие к ухудшению потребительских свойств Объекта долевого строительства, не считаются недостатком.

9.11. Настоящий Договор составлен в электронном виде, сторонами признается юридическая сила договора, подписанного аналогами собственноручной подписи.

9.12. 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. 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. Срок действия договора

10.1. Договор действует до полного выполнения сторонами своих обязательств по договору.

10.2. В соответствии с п.2 ст.425 ГК РФ Стороны договорились, что условия настоящего договора, применяются к отношениям, возникшим с даты подписания настоящего Договора.

10.3. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению сторон в установленном законом порядке.

10.4. Односторонний отказ от исполнения договора допускается только в случаях, предусмотренных Федеральным законом от 30 декабря 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».

11. Реквизиты и подписи сторон