

Договор № участия в долевом строительстве

г. Тюмень

«___» _____ 20__ года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Северный квартал», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице генерального директора Извѣсткина Дмитрия Валерьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

_____ **ФИО** _____, _____ года рождения, документ удостоверяющий личность паспорт: серия _____ № _____ выдан _____, код подразделения _____, зарегистрированный(ая) по адресу: _____, именуемый(ая) в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны,
вместе именуемые Стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в срок, предусмотренный настоящим Договором, своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) жилой дом ГП-6.2. по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, район ул. Тимофея Чаркова – Пражской (далее – «Жилой дом»), площадь земельного участка 32 528 кв.м., кадастровый номер земельного участка: 72:23:0103002:4173, расположенный по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, район ул. Тимофея Чаркова – Пражской, (Договор № 2-А аренды земельного участка с правом выкупа от 15.06.2016 г., Разрешение на строительство № 72-304-602-2018 от 29.06.2018 года) и после получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную цену настоящего Договора и принять Квартиру в собственность по передаточному акту при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

1.2. Застройщик обязуется передать в собственность Участнику долевого строительства Объект долевого строительства – **___-комнатная квартира № ___, общей площадью ___ (_____) кв.м., в том числе, общей жилой площадью ___ (_____) кв.м., ___ (_____) квартира на площадке (при счете слева направо), расположенную в пятиэтажном Жилом доме ГП-6.2. на ___ (_____) этаже, общее имущество в многоквартирном Жилом доме (далее-Квартира).**

Квартира отмечена на плане Жилого дома, являющимся Приложением № 1 к настоящему Договору.

1.3. В Приложении № 2 к настоящему Договору указаны виды работ, подлежащие и неподлежащие выполнению Застройщиком при строительстве Квартиры.

1.4. При возникновении права собственности на Квартиру у Участника долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество многоквартирного Жилого дома и доля в праве на земельный участок, на котором располагается многоквартирный Жилой дом. Это право не может быть отчуждено или передано отдельно от права собственности на Квартиру.

1.5. Обязательства по государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру принимает на себя Участник долевого строительства.

1.6. Указанный в п. 1.2 настоящего Договора адрес является строительным адресом строящегося Жилого дома. После ввода Жилого дома в эксплуатацию ему будет присвоен почтовый адрес.

1.7. Застройщик гарантирует наличие права на привлечение денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) Жилого дома с принятием на себя обязательств, после исполнения которых у Участника долевого строительства возникает право собственности на жилое помещение в строящемся Жилом доме. Вышеуказанное право и правомерность осуществления Застройщиком строительства подтверждают документы, предусмотренные Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ (далее - Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве»).

2. Цена договора

2.1. Общая цена настоящего Договора составляет _____ (_____) **рублей 00 копеек.**

2.2. Оплата цены настоящего Договора производится Участником долевого строительства в следующем порядке:

Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены Договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом, являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены Договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при

Застройщик _____

Участник долевого строительства _____

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:

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: 8-800-200-57-03.

Депонент: _____ **ФИО** _____

Бенефициар: ООО «Специализированный застройщик «Северный квартал»

Депонируемая сумма: _____ (_____) **рублей 00 копеек**

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу:

_____ (_____) **рублей 00 копеек подлежит внесению в течение 3 (трех) рабочих дней с момента государственной регистрации Договора участия в долевом строительстве № _____ от «___» _____ 20___ года.**

2.3. Окончательная цена настоящего Договора определяется исходя из уточненной общей жилой площади передаваемой Квартиры, подлежащей оформлению в собственность Участника долевого строительства. Общая жилая площадь Квартиры, подлежащей передаче в собственность, уточняется в соответствии с кадастровым паспортом, выданным кадастровым инженером.

2.4. Если общая площадь Квартиры, передаваемой в собственность Участника долевого строительства, по результатам обмеров кадастрового инженера окажется существенно (более чем на 1 м²) более той, что указана в п. 1.2 настоящего Договора, Участник долевого строительства обязуется осуществить соответствующую доплату за увеличение площади в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения соответствующего уведомления от Застройщика.

3. Обязательства Сторон

3.1. Застройщик обязуется:

3.1.1. Построить (создать) Жилой дом в соответствии с проектной документацией.

3.1.2. Использовать денежные средства, привлеченные от Участника долевого строительства, для строительства Жилого дома.

3.1.3. Получить разрешение на ввод Жилого дома в эксплуатацию не позднее «29» июня 2023 года.

3.1.4. В течение 10 (Десяти) дней со дня получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию передать в Управление федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тюменской области (Управление Росреестра по Тюменской области) (далее - регистрационная служба) пакет документов, необходимый в соответствии с требованиями законодательства и регистрационной службы.

3.1.5. Уведомить Участника долевого строительства о готовности Застройщика к передаче Квартиры Участнику долевого строительства путем направления заказного письма с уведомлением по адресу, указанному в настоящем Договоре или вручить уведомление лично под расписку.

Уведомление (сообщение) – письмо, направленное одной из сторон настоящего Договора по почте заказным письмом с уведомлением о вручении по указанному стороной в настоящем Договоре почтовому адресу или вручено стороне настоящего Договора лично под расписку, извещение о получении разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию, необходимости принятия Участником долевого строительства объекта долевого строительства (Квартиры) и начале процедуры оформления Квартир в собственность. Уведомление считается полученным стороной настоящего Договора (Участником долевого строительства) в следующих случаях: вручение и отметка о вручении (получении); истечение срока хранения письма; отметка органов почты о выбытии адресата (не проживании по указанному адресу).

3.1.6. В течение 60 (Шестидесяти) дней со дня получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства Квартиру в состоянии, соответствующем проектной документации и техническим характеристикам, указанным в настоящем Договоре. Передача осуществляется по подписываемому сторонами передаточному акту.

3.1.7. Застройщик, на момент начала процедуры регистрации прав собственности, обеспечивает уведомление регистрационной службы о том, что Квартира, указанная в п. 1.2 настоящего Договора, подлежит оформлению в собственность Участника долевого строительства.

3.1.8. Самостоятельно и за свой счет оформить техническую документацию на Квартиру в органах кадастрового и технического учета и инвентаризации.

3.2. Застройщик имеет право:

3.2.1. Действуя от собственного имени самостоятельно и/или с привлечением, по своему усмотрению, третьих лиц, осуществить проектирование и строительство Жилого дома.

3.2.2. Выполнить свои обязанности по настоящему Договору досрочно.

3.2.3. Застройщик имеет право без согласия Участника долевого строительства привлекать на

строительство Жилого дома денежные средства третьих лиц, в том числе, кредитных организаций.

3.2.4. Застройщик имеет право без согласования с Участником долевого строительства вносить изменения в проектную документацию в отношении объектов долевого строительства других Участников долевого строительства, если такие изменения не являются существенными.

3.3. Участник долевого строительства обязуется:

3.3.1. Обеспечить финансирование строительства Жилого дома (Квартиры), указанного в п. 1.1 и п. 1.2 настоящего Договора, в объеме, определенном настоящим Договором.

3.3.2. Перечислить на расчетный счет или внести в кассу Застройщика денежные средства для финансирования строительства Жилого дома (Квартиры) в размере и порядке, указанном в п. 2.1 настоящего Договора, произвести расчет по настоящему Договору любым способом, незапрещенным в РФ.

3.3.3. Несет в полном объеме все расходы, связанные с регистрацией настоящего Договора и права собственности на Квартиру, получаемую в результате финансирования строительства Жилого дома (Квартиры), в регистрационной службе.

3.3.4. Зарегистрировать настоящий Договор в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

3.3.5. В течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения уведомления от Застройщика о завершении строительства Жилого дома и готовности Квартиры к передаче, принять Квартиру в собственность по передаточному акту, подписать его и передать Застройщику. При необходимости Участник долевого строительства должен подписать Протокол поквартирного распределения долей.

При уклонении Участника долевого строительства от принятия Квартиры в предусмотренный настоящим Договором срок или при необоснованном отказе Участника долевого строительства от принятия Квартиры, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного настоящим Договором для передачи Квартиры Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Квартиры. При этом риск случайной гибели Квартиры признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления предусмотренных настоящим пунктом документов. Указанные меры применяются только в случае, если Застройщик должным образом уведомил Участника долевого строительства в соответствии с Федеральным законом и настоящим Договором.

3.3.6. С момента ввода Жилого дома, принятия Участником долевого строительства Квартиры по передаточному акту, и передачи Жилого дома, в котором расположена Квартира, указанная в п. 1.2 настоящего Договора, в управление и/или на баланс эксплуатирующей организации (управляющей организации) обязуется:

- нести расходы по эксплуатации Квартиры и общего имущества Жилого дома на основании расценок, действующих в эксплуатирующей организации;
- подписать с эксплуатирующей организацией, принявшей Жилой дом на баланс или во временное управление, соглашение о долевом участии в содержании и ремонте Жилого дома, техническом обслуживании Жилого дома и придомовой территории (договор управления жилым домом).

С момента принятия Квартиры и до момента оформления права собственности на Квартиру, указанную в п. 1.2 настоящего Договора, обязуется осуществлять оплату расходов по техническому обслуживанию Жилого дома, оплату эксплуатационных и коммунальных услуг, на расчетный счет эксплуатирующей организации исходя из расчетных ставок эксплуатирующей организации принявшей Жилой дом на управление (баланс) или во временное управление.

3.3.7. Присутствовать на всех мероприятиях, требующих личного участия Участника долевого строительства. Подписывать все необходимые документы, требующиеся для оформления права собственности на вышеназванную Квартиру.

3.3.8. Представить Застройщику действительный паспорт (его нотариально заверенный перевод в случае необходимости), по требованию регистрационной службы нотариально заверенное согласие супруга или супруги на приобретение недвижимости или заявление об отсутствии зарегистрированного брака.

3.3.9. Письменно, с приложением копий подтверждающих документов, извещать Застройщика об изменении адреса (места проживания, места регистрации, почтового адреса), замене документов, удостоверяющих личность, выдаче доверенности на представление интересов Участника долевого строительства в отношениях с Застройщиком или иных данных, являющихся существенными в целях надлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору, в течение трех дней с момента наступления такого события. В случае если Участник долевого строительства не уведомил Застройщика об изменении адреса (места проживания, места регистрации, почтового адреса), то все письма, уведомления, извещения и иная почтовая корреспонденция от Застройщика в адрес Участника долевого строительства считается отправленной надлежащим образом (полученной Участником долевого строительства) по адресу, указанному в настоящем договоре.

3.3.10. Участник долевого строительства пропорционально своей доле участвует в финансировании

строительства объектов инженерной инфраструктуры, которые по окончании строительства Жилого дома будут переданы на баланс эксплуатирующих специализированных организаций.

3.3.11. В случае уступки права требования по настоящему договору Участник долевого строительства обязан письменно уведомить Застройщика об этом с предоставлением копии прошедшего государственную регистрацию договора уступки права требования в срок не позднее 10 (десяти) календарных дней с момента такой регистрации. При невыполнении Участником долевого строительства данной обязанности направление Застройщиком всех сообщений, актов, совершение иных действий в адрес первоначального Участника долевого строительства считается надлежащим исполнением обязанностей, предусмотренных настоящим Договором.

3.3.12. В случае неполной оплаты (неоплаты) стоимости Объекта долевого строительства Участник долевого строительства вправе уступить право требования по настоящему договору третьим лицам одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства в порядке, предусмотренном Гражданским кодексом РФ.

3.3.13. Участник долевого строительства пропорционально своей доле участвует в финансировании строительства объектов инженерной инфраструктуры, которые по окончании строительства Объекта будут переданы Застройщиком на баланс муниципального образования г. Тюмени или эксплуатирующих муниципальных специализированных организаций.

3.3.14. Признает право Застройщика и/или муниципальной собственности г. Тюмени на объекты инженерной инфраструктуры, указанные в п. 3.3.13. настоящего договора.

3.4. Участник долевого строительства не имеет право:

3.4.1. Производить перепланировку, переустройство помещений в Жилом доме и в Квартире, а также работы, изменяющие фасад Жилого дома (реконструкцию лоджий, балконов) и мест общего пользования до ввода Жилого дома в эксплуатацию и подписания передаточного акта Квартиры.

В случае осуществления ремонтных работ, предполагающих перепланировку или переустройство Квартиры, Участник долевого строительства обязан произвести соответствующие согласования в уполномоченных государственных органах и у Застройщика. В противном случае он самостоятельно несет ответственность за негативные последствия, связанные с этим, в том числе, возмещение причиненных убытков.

Под перепланировкой и переустройством Жилого дома и/или Квартиры понимается:

Переустройство Объекта долевого строительства либо Квартиры в Жилом доме – установка, замена, или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесение изменений в технический паспорт помещения.

Перепланировка Объекта долевого строительства либо Квартиры в Жилом доме – изменение его конфигурации (перенос и разборка перегородок, перенос и устройство дверных проемов, устройство и переоборудование тамбуров), требующее внесение изменений в технический паспорт помещения.

В случае, если Участником были произведены изменения конструктивных элементов или производство указанных работ (перепланировка, переустройство) без согласования с Застройщиком до момента подписания передаточного акта на квартиру, Участник долевого строительства обязан своими силами и за свой счет в 10-дневный срок с момента получения соответствующего требования Застройщика вернуть квартиру в первоначальное состояние и уплатить Застройщику штраф в размере 50% от цены договора, указанной в п. 2.2. настоящего договора. В случае нарушения срока, установленного настоящим пунктом, Застройщик вправе самостоятельно привести квартиру в первоначальное состояние, при этом помимо штрафа, установленного настоящим пунктом, Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику убытки, вызванные приведением Объекта в первоначальное состояние.

4. Гарантии качества

4.1. Гарантийный срок для объекта долевого строительства (Квартиры), за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства (Квартиры), составляет 5 (пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства (Квартиры), за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства (Квартиры), Участнику долевого строительства.

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

4.3. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Квартиры при условии, что такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Квартиры, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такой Квартиры

или ее частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего ее ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лиц.

4.4. Участник долевого строительства не вправе предъявлять претензии по недостаткам, обнаруженным в пределах гарантийного срока, в случае, если они произошли после изменения Участником долевого строительства конструктивных элементов Квартиры или замены внутренних инженерных коммуникаций.

В случае обнаружения недостатка Квартиры Участник долевого строительства обязан письменно обратиться к Застройщику, предъявив при этом копию свидетельства о праве собственности на Квартиру, копию настоящего Договора.

5. Ответственность сторон

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или исполнившая их ненадлежащим образом, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные настоящим Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

5.2. Под убытками понимаются расходы, которые Сторона, чье право нарушено, произвела или должна будет произвести для восстановления нарушенного права, утраченного или поврежденного имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые эта Сторона получила бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы ее право не было нарушено (упущенная выгода).

5.3. В случае, если в соответствии с настоящим Договором уплата цены настоящего Договора должна производиться Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном ст. 9 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве».

5.4. В случае, если в соответствии с настоящим Договором уплата цены настоящего Договора должна производиться участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный настоящим Договором период, систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном ст. 9 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве».

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

5.6. В случае нарушения предусмотренного настоящим 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 цены настоящего Договора за каждый день просрочки. Если Участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящим пунктом неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере.

5.7. При уклонении Участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства (Квартиры) (или в случае необоснованного отказа от принятия), Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного настоящим Договором для передачи объекта долевого строительства (Квартиры) Участнику, вправе составить односторонний акт о передаче объекта долевого строительства (Квартиры). При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства (Квартиры) признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта.

5.8. Стороны договорились, что начало срока нарушения Сторонами своих обязательств и начисление всех штрафов, пеней, неустоек, убытков начинается по истечению трехмесячного срока с момента наступления срока исполнения обязательств.

5.9. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение любого из своих обязательств по настоящему Договору, если неисполнение будет являться следствием обстоятельств непреодолимой силы: наводнение, пожар, землетрясение, любые другие стихийные бедствия, в том числе, активированные дни, военные действия любого характера, блокады, запрещения, а также, если неисполнение будет являться следствием принятия органами власти и управления всех уровней решений, повлекших за собой увеличение срока выдачи разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию.

Стороны договорились об отнесении к обстоятельствам непреодолимой силы действия или бездействия третьих лиц, в том числе органов государственной власти и местного самоуправления, естественных монополистов (органов коммунального хозяйства, отвечающих за подключение,

присоединение строящегося Жилого дома к инженерным коммуникациям и производящих отпуск в соответствии с законодательством РФ мощностей на подключение (присоединение) по электроснабжению, теплоснабжению, водоснабжению и водоотведению), приведших к несвоевременному исполнению Застройщиком обязательств по настоящему Договору.

5.10. В случае наступления обстоятельств, изложенных в п. 5.9 настоящего Договора, срок выполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия.

5.11. Сторона, для которой создавалась невозможность исполнения обязательства по настоящему Договору, обязана не позднее пяти дней сообщить другой Стороне в письменной форме, или любыми средствами связи, включая публикацию в интернете на официальном сайте компании, рассылку по электронной почте и/или смс, по выбору пострадавшей стороны, о наступлении, предполагаемом сроке действия и прекращении действия вышеуказанных обстоятельств.

5.12. Не уведомление или несвоевременное уведомление лишает Сторону права ссылаться на вышеуказанное обстоятельство, как на основание, освобождающее от ответственности за неисполнение обязательств по настоящему Договору.

5.13. В случае невыполнения Участником долевого строительства требований, указанных в п. 3.4.1 настоящего Договора, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику штраф в размере 50 (Пятидесяти) процентов от общей цены настоящего Договора, а также возмещает убытки сверх штрафа в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения требования от Застройщика. При самовольном выполнении Участником долевого строительства перепланировки/переустройства в Квартире (Жилом доме), Участник долевого строительства своими силами и за свой счет обязан в десятидневный срок с момента получения уведомления от Застройщика привести Квартиру (Жилой дом) в первоначальное состояние. В случае нарушения срока, установленного настоящим пунктом, Застройщик вправе самостоятельно привести Квартиру (Жилой дом) в первоначальное состояние, при этом помимо штрафа, установленного настоящим пунктом, Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику убытки, вызванные приведением Квартиры (Жилого дома) в первоначальное состояние.

5.14. Расторжение Сторонами настоящего Договора возможно в случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ, и по соглашению Сторон.

6. Способы обеспечения исполнения Застройщиком обязательств по договору участия в долевом строительстве

6.1. Залогом в порядке, установленном статьями 13 - 15 Федерального закона от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», обеспечивается исполнение следующих обязательств Застройщика по настоящему Договору:

1) возврат денежных средств, внесенных Участником долевого строительства, в случаях, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и (или) настоящим Договором;

2) уплата Участнику долевого строительства денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче объекта долевого строительства, и иных причитающихся ему в соответствии с настоящим Договором и (или) федеральными законами денежных средств.

7. Заключительные положения

7.1. В соответствие со ст. 13 Федерального Закона от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», Участник долевого строительства дает Застройщику согласие на обременение права аренды, субаренды земельного участка площадью земельного участка - 32 528 кв.м., кадастровый номер земельного участка: 72:23:0103002:4173, расположенного по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, район ул. Тимофея Чаркова – Пражской, залогами, последующими залогами, а также иным образом распоряжаться данным земельным участком, в т.ч. производить раздел земельного участка для формирования под каждое строение, в соответствии с действующим законодательством. Участник долевого строительства уведомлен о существующей ипотеке (залоге) на земельный участок, уведомлен о строительстве других объектов на данном земельном участке, согласен со строительством других объектов и последующей ипотекой (залогом) при строительстве других объектов на данном земельном участке.

7.2. Стороны настоящего Договора договорились о том, что Застройщик имеет право, а Участник долевого строительства дает свое согласие на единовременный перенос сроков исполнения обязательств, предусмотренных п. 3.1.3, п. 3.1.6 настоящего Договора на срок не более 3-х месяцев. Перенос сроков

осуществляется путем направления уведомления Участнику долевого строительства не позднее чем за 60 календарных дней до переноса сроков.

7.3. Не признается недостатком (в том числе, существенным нарушением требований к качеству) Квартиры, указанной в п. 1.2 настоящего Договора, расхождение общей площади и/или площади лоджии/балкона Квартиры, указанной в п. 1.2 настоящего Договора, по проекту строительства с данными кадастрового инженера менее 1 (одного метра) м² (метра квадратного).

Площадь объекта долевого строительства, предусмотренная п.1.2. настоящего Договора является проектной и подлежит уточнению по данным технической инвентаризации. В случае разницы между проектной площадью объекта долевого строительства и фактической площадью согласно технической документации, оформленной в аккредитованной организации технической инвентаризации перерасчет стоимости настоящего договора не производится.

7.4. Все споры и разногласия, возникающие по настоящему Договору, разрешаются путем переговоров. При не достижении согласия по спорным вопросам Стороны обращаются в суд в соответствии с действующим законодательством РФ.

7.5. Все изменения и дополнения к настоящему Договору будут иметь юридическую силу только в том случае, если они составлены в письменной форме и подписаны Сторонами.

7.6. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается только после уплаты им цены настоящего Договора или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ.

7.7. Недействительность какого-либо условия настоящего Договора не влечет за собой недействительность прочих его условий.

7.8. 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 настоящего Договора.

7.9. Настоящий Договор составлен в 3 (трех) подлинных экземплярах, по одному для каждой Стороны, один экземпляр для органа регистрации прав. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

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

8. Реквизиты и подписи сторон

«Застройщик»:

ООО «Специализированный застройщик

«Северный квартал»

625019, г. Тюмень, ул. Республики, д. 249

ИНН/КПП 7203385831/720301001

ОГРН 1167232070367

Р/счет 407028 1056 7100 016 202

ЗАПАДНО-СИБИРСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ

№ 8647 ПАО СБЕРБАНК г. Тюмень

К/счет 301018 1080 0000 000 651

БИК 047102651

E-mail: mail@sevkvartal.ru

Тел. 8 (3452) 690-392

Генеральный директор

«Участник долевого строительства»:

_____ Д.В. Извёсткин

_____ Ф.И.О.

М.П.

Приложение № 1
к Договору участия в долевом строительстве
№ _____ от «___» _____ 20__ года

«Застройщик»:
ООО «Специализированный застройщик
«Северный квартал»
Генеральный директор

_____ **Д.В. Извёткин**

«Участник долевого строительства»:

_____ **Ф.И.О.**

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Северный квартал», именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице генерального директора Извёсткина Дмитрия Валерьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

_____ ФИО _____, _____ года рождения, документ удостоверяющий личность паспорт: серия ____ № _____ выдан _____, код подразделения _____, зарегистрированный(ая) по адресу: _____, именуемый(ая) в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны,

вместе именуемые **«Стороны»**, составили настоящее Приложение к Договору участия в долевом строительстве о нижеследующем:

При строительстве Квартиры Застройщиком производятся следующие виды работ:

- штукатурка стен и перегородок;
- стяжка пола;
- остекление окон (пластиковый стеклопакет);
- трубная разводка отопления с установкой радиаторов отопления;
- стояки холодного и горячего водоснабжения, канализации с отводами для трубной разводки;
- заделка строительных швов и отверстий;
- установка входных дверей;
- разводка электрики;
- прокладка линий телефонной канализации в зоне благоустройства Жилого Дома и прокладка распределительных сетей связи;
- гидроизоляция санузлов;
- остекление балкона/лоджии;
- установка счетчиков.

2. При строительстве Квартиры Застройщиком не производятся следующие виды работ:

- внутренняя чистовая отделка стен и потолков (шпаклевка, покраска, обои);
- чистовое устройство пола (покрытие);
- установка санфаянса;
- установка кухонной плиты;
- установка межкомнатных дверей;

3. Основные характеристики многоквартирного дома:

- Площадь многоквартирного дома - 2 761,68 кв.м;
- Материал наружных стен – бескаркасные, из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.);
- Поэтажные перекрытия – сборные железобетонные;
- Класс энергоэффективности – С;
- Класс сейсмостойкости – отсутствует.

4. Реквизиты и подписи сторон:

«Застройщик»:

ООО «Специализированный застройщик

«Северный квартал»

625019, г. Тюмень, ул. Республики, д. 249

ИНН/КПП 7203385831/720301001

ОГРН 1167232070367

Р/счет 407028 1056 7100 016 202

ЗАПАДНО-СИБИРСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ

№ 8647 ПАО СБЕРБАНК г. Тюмень

К/счет 301018 1080 0000 000 651

БИК 047102651

E-mail: mail@sevkvartal.ru

Тел. 8 (3452) 690-392

«Участник долевого строительства»:

Генеральный директор

Д.В. Извёсткин
М.П.

Ф.И.О.