

**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_**  
**участия в долевом строительстве многоквартирного дома**

г. Тюмень  
2020г.

" \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «УЛЕЙ ДЕВЕЛОПМЕНТ»**, именуемое в дальнейшем "Застройщик", лице генерального директора Ноздрачёва Алексея Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны,

именуемые в дальнейшем «Участники долевого строительства», совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор о следующем:

**1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ**

1.1. Употребляемые в тексте настоящего Договора термины и определения имеют следующие значения.

**Застройщик** - юридическое лицо, имеющее в собственности (или на праве аренды, на праве субаренды либо на праве безвозмездного срочного пользования) земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирных домов на основании полученного разрешения на строительство.

**Проектная декларация** - информация о Застройщике и информация о проекте строительства. Оригинал проектной декларации хранит Застройщик.

**Участник долевого строительства** - лицо, передающее денежные средства Застройщику для получения в будущем права собственности на жилое помещение в строящемся многоквартирном доме.

Наследники (правопреемники) Участника долевого строительства имеют права, предусмотренные настоящим Договором.

**Разрешение на строительство** - документ, являющийся основанием для строительства многоквартирного дома.

**Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию** - документ, который удостоверяет выполнение строительства объекта капитального строительства в полном объеме согласно разрешению на строительство, соответствие построенного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

**Многоквартирный дом (далее - "Дом")** - жилой дом, который будет состоять из нескольких квартир и общего имущества собственников таких квартир, строящийся с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

**Объект долевого строительства (далее - "Объект долевого строительства", "Объект")** - жилое помещение - квартира, общее имущество в многоквартирном доме, подлежащие передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и входящие в состав указанного многоквартирного дома, строящегося с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на жилое помещение (квартиру) одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на жилое помещение (квартиру).

**Общее имущество многоквартирного дома** - входящие в состав указанного многоквартирного дома помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке (далее - "общее имущество в многоквартирном доме"). Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

**Закон** - Федеральный закон от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

Если участник - юридическое лицо, Участник долевого строительства приобретает Объект исключительно для использования в личных интересах своих сотрудников и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности.)

**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: 8-800-707-00-70 доб. 60992851

**2. ПОДТВЕРЖДЕНИЕ ПРАВА ЗАСТРОЙЩИКА НА ПРИВЛЕЧЕНИЕ  
ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА ДОМА**

2.1. При заключении настоящего Договора Застройщик подтверждает свои права на привлечение денежных средств Участников долевого строительства следующими документами:

2.1.1. Разрешение на строительство № 72-304-586-2018 от 29.06.2018 года, выданное администрацией города Тюмени, сроком действия до 31.01.2021 года.

Основные характеристики многоквартирных домов (блок-секция ГП-1, ГП-2, ГП-3):

- вид – многоквартирный;
- назначение – жилое;
- этажность – 20;
- общая площадь многоквартирного дома – ГП-1: 11 197,5 кв.м; ГП-2: 11 197,5 кв.м; ГП-3: 11 197,5 кв.м;
- материал наружных стен – бескаркасные со стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич);
- материал поэтажных перекрытий – монолитные железобетонные;
- класс энергоэффективности – В;
- класс сейсмостойкости – 5.

2.1.2. Земельный участок с кадастровым номером 72:23:0103002:10762, расположен по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, в районе улице Тальниковая. Категория земель: земли населенных пунктов.

Право собственности на основании на основании Приказа № 26 Департамента земельных отношений и градостроительства Администрации города Тюмени от 15.02.2018 года, зарегистрирован в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тюменской области, 09.06.2020 г., запись регистрации №72:23:0103002:10762-72/041/2020-1.

2.1.3. Проектная декларация и изменения на строительство жилого комплекса размещены на сайте: **Наш.дом.рф**.

### 3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить **Жилой дом с объектами соцкультбыта, расположенный в границах улиц поэта Мусы Джалиля, Пражская, Тимофея Чаркова (ГП-2)** и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства - **квартиру, со следующими характеристиками: квартира (строительный № \_\_\_\_\_), назначение: жилое помещение, расположенное на \_\_\_\_\_ этаже, \_\_\_\_\_ квартира на этажной площадке при счете слева направо, общей площадью по проекту \_\_\_\_\_ кв. м., состоящая из одной комнаты общей площадью \_\_\_\_\_ кв. м., из трех помещений вспомогательного использования площадью \_\_\_\_\_ кв. м. (кухня – \_\_\_\_\_ кв.м., прихожая – \_\_\_\_\_ кв.м., сан. узел – \_\_\_\_\_ кв.м.), а также лоджия \_\_\_\_\_ кв. м.** Участники долевого строительства обязуются уплатить обусловленную настоящим Договором цену и приступить к принятию Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

Под общей проектной площадью Объекта понимается сумма площадей всех частей Объекта, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в Объекте, за исключением балкона, лоджии.

Указанные площади являются проектными и подлежат уточнению на основании данных технической инвентаризации после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

Адрес Объекта и его характеристики могут быть уточнены после окончания строительства Дома, в составе которого находится Объект долевого строительства, и получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию и корректируются Сторонами в соответствии с данными технической инвентаризации в передаточном акте.

#### 3.2. По настоящему Договору Застройщик обязуется:

а) обеспечить строительство Дома (включая Квартиру в нем) и выполнение своими силами или с привлечением подрядчиков всех работ по строительству Дома в полном объеме и по благоустройству территории домовладения, включая все работы, предусмотренные проектной документацией, а также иные работы, не упомянутые в этих документах, но необходимые для строительства Дома (включая Объект долевого строительства в нем (Приложение № 2 к настоящему договору)) и для его ввода в эксплуатацию в установленном законодательством Российской Федерации порядке;

б) сообщать Участнику долевого строительства по его требованию о ходе выполнения работ по строительству Дома и Объекта в нем;

в) обеспечить ввод Дома в эксплуатацию не позднее **1 января 2023г.;**

г) передать Участникам долевого строительства Объект долевого строительства по передаточному акту в срок **до 1 апреля 2023г.** при условии ввода Дома в эксплуатацию до указанной даты.

д) письменно сообщить Участникам долевого строительства о завершении строительства Дома и готовности Объекта долевого строительства к передаче не менее чем за 1 (один) месяц до наступления установленного Договором срока передачи, а также предупредить Участников долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участников долевого строительства, предусмотренных ч. 6 ст. 8 Закона.

Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в разделе 13 настоящего Договора Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено Участникам долевого строительства лично под расписку. Участники долевого строительства, получившие сообщение Застройщика о завершении строительства Дома в соответствии с Договором и о готовности объекта к передаче, обязаны приступить к его принятию в предусмотренный пп. «в» п. 3.3 настоящего Договора срок;

е) использовать денежные средства, полученные от Участников долевого строительства (за исключением денежных средств на оплату услуг Застройщика) исключительно по целевому назначению - на строительство Дома;

ж) оказывать Участникам долевого строительства содействие в государственной регистрации настоящего Договора и оформлении прав собственности Участников долевого строительства на Объект долевого строительства;

з) без доверенности вести общие дела по предмету настоящего Договора и совершать все необходимые действия для осуществления строительства;

и) в случае если строительство (создание) Дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства оформляется дополнительным соглашением;

к) вернуть денежные средства, уплаченные Участниками по Договору, и уплатить проценты в случае признания

сделки недействительной.

### **3.3. Участники долевого строительства обязуются:**

- а) внести денежные средства за Объект в размере и порядке согласно условиям настоящего Договора;
- б) представить в 5 (пятидневный) срок с момента заключения настоящего Договора в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, настоящий Договор, а также иные документы, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора и нести расходы по государственной регистрации настоящего Договора.
- в) в течение 7 (семи) рабочих дней после получения сообщения Застройщика о завершении строительства Дома и готовности Объекта к передаче, предусмотренного пп. «д» п. 3.2 настоящего Договора, приступить к принятию Объекта и подписать передаточный акт при отсутствии претензий к Объекту долевого строительства;
- г) предоставить все необходимые со стороны Участника долевого строительства документы для регистрации права собственности на Объект и нести соответствующие расходы.
- д) после ввода Дома в эксплуатацию и подписания Сторонами передаточного акта нести расходы за коммунальные услуги (тепло, электро, водоснабжения и водоотведение) и иные расходы по содержанию и эксплуатации Объекта.
- е) письменно, с приложением копий подтверждающих документов, извещать Застройщика об изменении 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 3 (трехдневный) срок с момента наступления такого события.
- ж) в случае уступки прав и обязанностей по настоящему Договору:
  - представить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, необходимые документы для регистрации перехода прав и обязанностей в течение 5 (пяти) дней с момента совершения уступки;
  - в течение 5 (пяти) дней с момента государственной регистрации договора уступки передать один экземпляр договора Застройщику.

### **3.4. Застройщик вправе:**

- а) оказать Участникам долевого строительства содействие в регистрации права собственности на Объект долевого строительства.
- б) внести изменения и дополнения в проект Объекта долевого строительства.
- в) передать Объект долевого строительства Участникам долевого строительства досрочно, при условии получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию. При этом прием-передача объекта долевого строительства осуществляется Сторонами в соответствии с условиями настоящего Договора.

### **3.5. Участники долевого строительства вправе:**

- а) обратиться в территориальное бюро технической инвентаризации для определения фактической общей площади и (или) общего объема Объекта долевого строительства.
- б) при условии полной оплаты стоимости Объекта долевого строительства, с письменного согласия Застройщика уступить право требования по настоящему Договору третьим лицам. Уступка Участником долевого строительства права требования по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта (передаточного акта).

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

- в) производить на Объекте долевого строительства работы по чистовой отделке только после передачи Застройщиком Объекта по акту приема-передачи.

### **3.6. Участники долевого строительства не вправе:**

- а) изменять конструктивные элементы в строящемся Объекте и производить строительные, отделочные и иные работы, в том числе производить замену входной двери до момента подписания передаточного акта.

В случае если Участником долевого строительства были произведены изменения конструктивных элементов или производство указанных работ, Участник долевого строительства обязан своими силами и за свой счет в течение 10 (десяти) дней с момента получения соответствующего требования Застройщика вернуть Объект долевого строительства в первоначальное состояние. В случае нарушения срока, установленного настоящим пунктом, Застройщик вправе самостоятельно привести Объект долевого строительства в первоначальное состояние, при этом, Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику убытки и расходы, связанные с приведением Объекта в первоначальное состояние. После подписания акта приема-передачи квартиры в собственность Участник долевого строительства не вправе производить перепланировку в Квартире, изменять конструктивные элементы в Квартире без письменного согласования с уполномоченными органами и Банком до полного исполнения обязательств по договору ипотечного кредитования.

3.7. Право собственности на объект возникает у Участников долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством Российской Федерации порядке.

3.8. Застройщик гарантирует, что Объект долевого строительства свободен от прав третьих лиц, не заложен и не состоит под арестом.

3.9. При недостатке вложенных денежных средств на строительство расходы по строительству, не вошедшие в инвентарную (балансовую) стоимость, относятся на Застройщика.

В случае если по окончании строительства Дома в строгом соответствии с проектной документацией и условиями настоящего Договора и взаиморасчетов между Сторонами в распоряжении Застройщика останутся излишние и/или неиспользованные средства (экономия Застройщика), они считаются его дополнительным вознаграждением, могут использоваться по его усмотрению и возврату Участнику долевого строительства не подлежат.

3.10. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участникам долевого строительства по передаточному акту несет Застройщик.

3.11. В случае смерти гражданина - Участника долевого строительства его права и обязанности по Договору переходят к наследнику или наследникам. Существующие на день открытия наследства Участника долевого строительства имущественные права и обязанности, основанные на Договоре, входят в состав наследства Участника долевого строительства.

Если участник - юридическое лицо, в случае правопреемства при реорганизации или ликвидации Участника долевого строительства его права и обязанности, основанные на Договоре, переходят к правопреемнику (правопреемникам) в установленном законом порядке в объеме, существующем на момент реорганизации (ликвидации) Участника.

3.12. Наследник или наследники вступают в Договор на основании свидетельства о праве на наследство. Наследник уведомляет Застройщика о вступлении в Договор с приложением нотариально заверенной копии свидетельства о праве на наследство. После вступления в Договор наследник становится новым участником долевого строительства.

Если участник - юридическое лицо, правопреемник(и) уведомляет Застройщика о вступлении в Договор с приложением соответствующих документов.

Расходы на государственную регистрацию Договора на новых участников долевого строительства несет Участник долевого строительства и (или) новые участники долевого строительства.

#### 4. ЦЕНА ДОГОВОРА

4.1. Стоимость объекта долевого строительства по настоящему договору (цена договора) составляет: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_ копеек, исходя из стоимости одного квадратного метра – \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_ копеек и общей площади Объекта долевого строительства, равной \_\_\_\_\_ кв.м.

Цена договора является фиксированной и изменению не подлежит.

4.2. Указанная в пунктах 3.1, 4.1 настоящего Договора площадь Объекта является проектной и подлежит уточнению на основании данных технической инвентаризации. При возникновении расхождений между общей проектной площадью Объекта и данными технической инвентаризации перерасчет цены договора не производится.

#### 5. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

5.1. Участники долевого строительства обязуются перевести денежные средства в размере, указанном в п. 4.1. настоящего Договора 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 в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику 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 Застройщиком, Участниками долевого строительства и Эскроу-агентом в следующем порядке:

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: 8-800-707-00-70 доб. 60992851

Депонент: {Покупатель ФИО}

Бенефициар: {Наименование Бенефициара}

Депонируемая сумма: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_ копеек

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: до «\_\_» \_\_\_\_\_ г. в порядке, предусмотренном п. \_\_\_\_\_ настоящего Договора участия в долевом строительстве.

- За счет собственных средств сумма в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_ копеек в течение 10 рабочих дней с момента государственной регистрации путем перечисления в безналичном порядке на Эскроу-счет открытый на имя \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_ в ПАО СБЕРБАНК, БИК: 047102651, кор.счет: 3010181080000000651, ИНН 7707083893, КПП 720302020;

5.2. Днем исполнения обязанности Участников долевого строительства по оплате стоимости Объекта долевого строительства признается день поступления денежных средств на Эскроу-счет.

#### 6. КАЧЕСТВО ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

##### ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА

6.1. Качество Объекта долевого строительства, который будет передан Застройщиком Участникам долевого строительства по настоящему Договору, должно соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

6.2. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, составляет: 5 (пять лет). 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 передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, определяется паспортом завода-изготовителя соответствующего оборудования (но не менее 3 (трех) лет). Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта.

6.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Объекта или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

6.5. В случае обнаружения недостатков Объекта долевого строительства Участник долевого строительства вправе

направить Застройщику письменное требование, с приложением документов, обосновывающих заявленные требования и подтверждающих права на Объект долевого строительства.

## **7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ**

7.1. Настоящий Договор подписывается Сторонами, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

7.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, ввода Дома в эксплуатацию, государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, согласно условиям настоящего Договора, и полного расчета между Сторонами.

7.3. Настоящий договор может быть расторгнут по письменному соглашению Сторон, а также каждая из Сторон вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в случаях, предусмотренных п. 7.4 – 7.6 настоящего договора.

7.4. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае:

- 1) неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный настоящим Договором срок передачи такого Объекта на два месяца;
- 2) неисполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных ч. 2 ст. 7 Закона;
- 3) существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства;
- 4) в иных установленных федеральным законом или договором случаях.

7.5. По требованию Участника долевого строительства Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

1) прекращения или приостановления строительства Дома, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства;

2) существенного изменения проектной документации строящегося Дома, в состав которого входит объект долевого строительства, в том числе существенного изменения размера Объекта долевого строительства.

Изменение проектной документации строящегося Дома, в состав которого входит Объект долевого строительства, а именно изменение общей площади Объекта долевого строительства, в размере не более 5 (пяти) % от указанной площади, является несущественным и не может служить основанием для расторжения настоящего договора.

3) изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав Дома;

4) отступления Застройщика от условий Договора, приведшего к ухудшению качества Объекта долевого строительства, или иных недостатков, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования.

7.6. Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае:

1) если в соответствии с Договором уплата цены Договора должна производиться Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, а просрочка внесения платежа составляет более чем 2 (два) месяца;

2) если в соответствии с Договором уплата цены Договора должна производиться Участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный Договором период, а Участником долевого строительства систематически нарушает сроки внесения платежей, то есть не вносит платеж более чем 3 (три) раза в течение 12 (двенадцати) месяцев или не вносит платеж в течение более чем 2 (два) месяца.

7.7. Настоящий договор может быть изменен по письменному соглашению Сторон. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора и подлежат письменному согласованию с Банком. Все изменения и дополнения к настоящему соглашению подлежат государственной регистрации и вступают в силу с момента такой регистрации.

## **8. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ**

8.1. Уступка Участниками долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после уплаты им Застройщику цены Договора.

8.2. В случае неуплаты Участниками долевого строительства цены Договора Застройщику уступка Участниками долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства и вступает в силу после государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации. Расходы по регистрации несет Участник долевого строительства и (или) новый участник долевого строительства.

8.3. Уступка Участниками долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта.

## **9. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ**

9.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

9.2. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями. Стороны договорились разрешать все разногласия связанные с исполнением настоящего Договора, путем предъявления досудебной претензии, с приложением документов, подтверждающих указанные в претензии обстоятельства.

9.3. В случае не достижения согласия в ходе переговоров и в претензионном порядке, спор передается на разрешение в судебном порядке.

## **10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

10.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

10.2. В случае если Объект долевого строительства построен Застройщиком с отступлениями от условий настоящего Договора и (или) указанных в ч. 1 ст. 7 Закона обязательных требований, приведшими к ухудшению качества Объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участники долевого строительства по своему выбору вправе потребовать от Застройщика:

- 1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- 2) соразмерного уменьшения цены Договора;
- 3) возмещения своих расходов на устранение недостатков.

10.3. В случае существенного нарушения требований к качеству объекта или неустранения выявленных недостатков в установленный Участниками долевого строительства разумный срок Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего Договора и потребовать от Застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов в соответствии с ч. 2 ст. 9 Закона.

10.4. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа Участники долевого строительства уплачивают Застройщику неустойку (пени) в соответствии с п.6 ст. 5 Закона в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

10.5. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору, если оно явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, а именно: пожара, наводнения, землетрясения или других стихийных бедствий, войны, блокады, вооруженных конфликтов, решения органов законодательной и исполнительной власти ограничительного характера, забастовок и т.п., и эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение настоящего договора.

О наступлении обстоятельств непреодолимой силы Стороны извещают друг друга немедленно после наступления этих обстоятельств. При этом срок исполнения обязательств по договору отодвигается на срок действия обстоятельств непреодолимой силы. Если этот срок превышает 1 (один) месяц, любая из Сторон может в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора без возмещения убытков. Письменное подтверждение соответствующей Торгово-промышленной палаты будет считаться достаточным свидетельством обстоятельств форс-мажора.

10.6. В случаях принятия органами власти и управления всех уровней решений, повлекших увеличение срока ввода жилого Дома в эксплуатацию, указанный срок соответственно увеличивается на период времени, в течение которого действовали данные обстоятельства (период времени, разумно необходимый для выполнения принятых органами власти и управления решений).

10.7. При уклонении Участников долевого строительства от принятия объекта долевого строительства в предусмотренный пп. «в» п. 3.3 настоящего договора срок или при отказе Участников долевого строительства от принятия объекта долевого строительства (при отсутствии претензий к объекту долевого строительства) Застройщик по истечении 2 (двух) месяцев со дня, предусмотренного пп. «г» п. 3.2 настоящего договора для передачи объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства (за исключением случая досрочной передачи объекта долевого строительства, указанного в пп. «в» п. 3.4).

Указанное право возникает при наличии у Застройщика сведений о получении Участниками долевого строительства сообщения в соответствии с пп. «д» п. 3.2 настоящего договора либо при возврате оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участников долевого строительства по указанному им почтовому адресу.

При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участникам долевого строительства со дня составления предусмотренных настоящим пунктом одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

## **11. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ**

11.1. Участники долевого строительства дают согласие на объединение, уменьшение, раздел, выдел, замену земельного участка, выделенного под строительство Дома, право аренды которого является предметом залога, на передачу данного земельного участка или его частей в субаренду, а также на передачу права аренды на земельный участок в залог банкам РФ во исполнение обязательств по кредитным линиям. Участники долевого строительства дают согласие на смену Застройщика, уступку всех прав и обязанностей, в том числе права пользования (аренды) земельного участка третьим лицам, перезаключение договоров аренды и всех необходимых договоров с новым застройщиком.

## **12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

12.1. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Объекта, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

12.2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны немедленно (в течение 3 (трех) дней) извещать друг друга.

12.3. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

12.4. Настоящий Договор составлен на 9 страницах, в 3-х экземплярах, по одному для каждой из Сторон и один для органа государственной регистрации. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

12.5. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются приложения:

12.5.1. поэтажный план создаваемого объекта долевого строительства.

12.5.2. Технические характеристики объекта долевого строительства (работы, выполняемые Застройщиком).

## **13. АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

**Застройщик:**

**ОООСЗ «УЛЕЙ ДЕВЕЛОПМЕНТ»**

625019, г. Тюмень, ул. Республики, д. 211, оф. 305

ОГРН 1127232067621

ИНН/КПП 7203285756/720301001

р/с 40702810567100008032

в Западно-Сибирский банк ПАО «Сбербанк России»

к/с 3010181080000000651

БИК 047102651

**Генеральный директор**

\_\_\_\_\_ **А.В. Ноздрачёв**

**Участники долевого строительства:**

Поэтажный план \_\_\_\_\_ этаж

Застройщик:  
ООО СЗ «УЛЕЙ ДЕВЕЛОПМЕНТ»

Участники долевого строительства:

Генеральный директор

\_\_\_\_\_ А.В. Ноздрачёв

### ТЕХНИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

<b>Используемые материалы</b>	
Наружные стены	1– 19 этаж - 3-х слойная конструкция (декоративная штукатурка, утеплитель, внутренний несущий слой-керамзитобетонные блоки )
Материал внутренних стен	Керамзитобетонные блоки
Материал перегородок	Керамзитобетонные блоки
Материал перекрытия	Монолитное железобетонное перекрытие
Фундаменты	Монолитная фундаментная плита
<b>Отделка квартиры</b>	
Лоджии:	Остекление из ПВХ профилей
Отделка потолков	Без отделки
Ограждение лоджий	Остекление из ПВХ профилей
Остекление лоджий	Остекление из ПВХ профилей
Полы лоджии	Монолитная плита
<b>Квартира:</b>	
Высота помещений	2,650 метра
Отделка стен, перегородок	Улучшенная штукатурка
Отделка потолков	Без отделки
Полы	Стяжка по монолитной плите
Окна	Пластиковый профиль ПВХ и стеклопакеты
Балконные дверные блоки	Пластиковый профиль ПВХ и стеклопакеты
<b>Внутренние сантехнические системы</b>	
Система водоснабжения	Трубопроводы холодной и горячей воды из полипропилена с установкой счетчиков поквартирного учета , без разводки и установки сантехнических приборов
Канализация	Трубы из полипропилена, без разводки и установки сантехнических приборов
<b>Теплоснабжение</b>	
Газоснабжение	Крышная газовая котельная
Система теплоснабжения	Трубопроводы из полиэтилена, двухтрубная горизонтальная поквартирная разводка, радиаторы- стальные секционные, с установкой счетчиков поквартирного учета тепла.
<b>Электроснабжение квартиры</b>	
	Групповые линии квартир выполнены кабелем под слоем штукатурки, освещение, розеточная сеть, к кухонным плитам предусмотрена система заземления, без установки кухонных электрических плит.
<b>Сети связи</b>	
Телевидение, телефонизация, радиофикация	Разводка до щитка на лестничной площадке без заведения в квартиру
Пожарная сигнализация	Автономный пожарный дымовой извещатель
Энергетическая эффективность	Установка приборов учета: тепла, воды, электроэнергии.

**Застройщик:**  
ООО СЗ «УЛЕЙ ДЕВЕЛОПМЕНТ»

**Участники долевого строительства:**

**Генеральный директор**

\_\_\_\_\_ А.В. Ноздрачёв