

Город Тюмень

\_\_\_\_\_ 2020 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «СтарСтрой»** (сокращенное наименование – ООО «СтарСтрой»), именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице **Григорьева Алексея Александровича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор (далее - «Договор») о нижеследующем:

## 1. ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. Во избежание разногласий между Сторонами и устранения разночтения условий Договора, Стороны пришли к соглашению, что термины и понятия, используемые в Договоре, имеют нижеприведенное значение:

**Объект** – жилой дом ГП-7 с нежилыми помещениями в районе улиц Тихая-Просторная в г. Тюмени, расположенный по адресу: Российская Федерация, Тюменская область, город Тюмень, улица Газопромысловая, дом 1, корпус 2, со следующими основными характеристиками: вид – многоквартирный дом; назначение – жилое; этажность - количество этажей -18; общая площадь – 14476,42 кв.м.; материал наружных стен и каркаса: с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.); материал перекрытий: монолитные железобетонные; класс энергоэффективности: В; сейсмостойкость: не требуется (далее - **Жилой дом**).

**Общее имущество в Жилом доме** - помещения в жилом доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в жилом 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 жилом доме оборудование (технические подвалы); иные помещения в жилом доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в жилом доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий; а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции жилого дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в жилом доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения; земельный участок, на котором расположен жилой дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства жилого дома и расположенные на указанном земельном участке объекты.

**Квартира** – часть жилого дома (жилое помещение), которая будет находиться в жилом доме и по завершению строительства и ввода жилого дома в эксплуатацию подлежит оформлению в установленном порядке и передаче в собственность Участнику долевого строительства.

**Объект долевого строительства** – квартира и доля в праве на общее имущество в жилом доме, подлежащие передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома, строящиеся (создаваемые) также с привлечением денежных средств, направленных Участником долевого строительства в порядке участия в долевом строительстве.

**Реконструкция Объекта долевого строительства в жилом доме** - установка, замена, или перенос ограждающих конструкций или его частей, внутренних несущих стен и вентиляционных каналов, инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, в том числе наружных кондиционеров, требующие внесения изменений в проект и технический план помещения.

**Перепланировка Объекта долевого строительства в жилом доме** - изменение его конфигурации (перенос и демонтаж перегородок, перенос и устройство дверных проемов, устройство и переоборудование тамбуров), требующее внесения изменений в технический план помещения.

**Недостаток Объекта долевого строительства** - несоответствие результата работ в объекте долевого строительства условиям настоящего Договора. Не признается недостатком объекта долевого строительства допустимое изменение площади объекта долевого строительства после проведения кадастровых работ на 5% и менее по сравнению с проектными данными.

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1 По настоящему Договору участия в долевом строительстве Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок собственными силами и/или с привлечением других лиц построить Жилой дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства в соответствии с условиями настоящего Договора, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену в порядке, предусмотренном разделом 3 Договора, и принять Объект долевого строительства по акту приема-передачи.

Строительство Жилого дома Застройщик осуществляет на земельном участке с кадастровым номером 72:23:0106002:483, площадью 24118 кв.м., по адресу: город Тюмень, улица Тихая-Просторная.

Объект долевого строительства имеет следующие характеристики (далее - Квартира):

Номер квартиры на площадке при нумерации слева направо	шестая
Этаж	второй
Подъезд	первый
Количество комнат (шт.)	1
Площадь комнат	11,56 кв.м.
Количество помещений вспомогательного использования	3
Площадь помещений вспомогательного использования	23,6 кв.м.
Общая площадь объекта долевого строительства (кв.м) - сумма площадей всех частей Объекта долевого строительства, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в помещении и/или владением помещением, за исключением балконов, лоджий, террас	35,16 кв.м.
Общая приведенная площадь объекта долевого строительства - сумма общей площади и площади лоджии с понижающим коэффициентом (кв. м.)	38,7 кв.м.

Стороны согласились, что Проектная Общая площадь Квартиры является ориентировочной согласно проектной документации жилого дома и может отличаться от фактической, подлежат уточнению по итогам проведения кадастровых работ и подготовленного технического плана. Окончательная площадь указывается в Передаточном акте.

Проектная Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства, состоящая из суммы площадей всех частей Объекта долевого строительства, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в помещении и/или владением помещением, **включая** площадь балконов, лоджий, террас с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти (для лоджий – 0,5, для балконов – 0,3), указанная в Проектной декларации на строительство Объекта, составляет 38,7 кв.м.

План Квартиры и ее местоположение на этаже приводится в Приложении № 1 к настоящему Договору (план этажа с указанием Объекта долевого строительства), которое является неотъемлемой частью настоящего Договора.

2.2. Жилой дом, в составе которого находится Объект долевого строительства, с момента заключения настоящего Договора и до подписания акта приема-передачи находятся на балансе Застройщика. Создаваемые при строительстве Жилого дома подводящие инженерные сети находятся на балансе Застройщика до их передачи/отчуждения в муниципальную собственность или ресурсоснабжающим организациям, на что Участник долевого строительства выражает свое согласие подписанием настоящего договора.

2.3. На момент подписания настоящего Договора Объект долевого строительства не заложен, не продан, не находится под арестом или запретом, свободен от каких-либо притязаний и прав третьих лиц.

2.4. Основанием для заключения настоящего Договора является:

- Разрешение на строительство №72-304-40-2016 от 18 февраля 2016 года.
- Распоряжение о внесении изменений в разрешение на строительство №709 от 20.08.2019 года
- Распоряжение о внесении изменений в разрешение на строительство №359 от 20.05.2020 года
- Земельный участок с кадастровым номером 72:23: 0106002:483 принадлежит на праве аренды Застройщику.
- Проектная декларация № 72-000638, размещенная в Единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС) от 13.07.2020;
- Заключение №51-ДС от 25.06.2020 г. о соответствии Застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частью 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Федерального Закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ.

### 3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. По настоящему Договору сумма денежных средств, направляемая Участником долевого строительства в порядке возмещения затрат на строительство объекта долевого строительства (в том числе объектов инженерной инфраструктуры), содержание заказчика-застройщика, на уплату процентов и основной суммы долга по целевому кредиту (займу), заключенным с целью привлечения денежных средств для строительства объекта долевого строительства составляет **2 600 000 (два миллиона шестьсот тысяч) рублей 00 коп. НДС не облагается.**

В случае различия проектной Общей площади Квартиры и фактической Общей площади Квартиры по данным кадастрового учета менее, чем на 5(пять) процентов Стороны взаимных претензий не имеют, перерасчет стоимости Квартиры не производится и не является основанием для расторжения настоящего Договора.

В случае, если в результате строительства фактическая Общая площадь Квартиры уменьшится более, чем на 5(пять) процентов по сравнению в проектной Общей площадью Квартиры, то по Заявлению Участника долевого строительства о соразмерном изменении цены Договора, Участнику долевого строительства возвращается разница в течение 20-ти дней после предоставления Участником долевого строительства реквизитов счета в банке, на который должны быть возвращены денежные средства.

В случае, если в результате строительства фактическая Общая площадь Квартиры увеличится более, чем на 5(пять) процентов по сравнению с проектной Общей площадью Квартиры, то по Заявлению Застройщика о соразмерном увеличении цены Договора, Участник Долевого строительства доплачивает возникшую разницу в течение 20-ти дней после уведомления его Застройщиком.

Доплата или возврат средств соответствующей стороной в порядке, предусмотренном настоящим пунктом,

производится в части, превышающей 5(пять) процентов.

3.1.1. Застройщик использует денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства по настоящему Договору, для строительства (создания) им Дома и иных объектов недвижимости в соответствии с требованиями ФЗ-214 от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов», требованиями проектной документации, покрывая затраты, как фактически направленные ранее Застройщиком на финансирование строительства, так и понесенные после заключения Договора.

3.1.2. Цена Договора может быть изменена посредством заключения Сторонами отдельного дополнительного соглашения к Договору.

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

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: \_\_\_\_\_

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью «СтарСтрой» (ООО «СтарСтрой»).

Депонируемая сумма: 2 600 000 (два миллиона шестьсот тысяч) рублей. 00 коп

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу производится в соответствии с п. 3.3 настоящего Договора участия в долевом строительстве.

Срок условного депонирования денежных средств: 30.06.2023 г.

Основания перечисления Застройщику депонированной суммы:

- разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства;
- сведения Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающие государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав многоквартирного жилого дома либо акт передачи в собственность.

3.3 Оплата денежных средств Участником долевого строительства по настоящему договору осуществляется с использованием собственных денежных средств в следующие сроки:

3.3.1 **2 600 000 000 (два миллиона шестьсот тысяч) рублей 00 копеек** Участник долевого строительства за счет собственных средств в течение 5-ти рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора.

Оплата за Объект долевого строительства может быть внесена Участником долевого строительства досрочно, но не ранее даты государственной регистрации настоящего Договора. При внесении Участником долевого строительства денежных средств в счет оплаты цены Договора до момента государственной регистрации настоящего Договора, Участник долевого строительства несет ответственность согласно п.6.7. настоящего Договора.

Днем внесения платежа Стороны условились считать день поступления денежных средств на счет эскроу Участника долевого строительства (Депонента) в банке эскроу-агенте.

3.4. Стороны признают, что разница между суммой средств, внесенных участником долевого строительства согласно п. 3.1. настоящего Договора и стоимостью всех фактических затрат, необходимых для строительства (создания) Квартиры, включается в состав денежных средств на оплату услуг Застройщика. Указанная разница при ее наличии, составит вознаграждение Застройщика по строительству (созданию) Квартиры, определяется по окончании строительства и остается в распоряжении Застройщика.

3.5. В соответствии со статьями 36, 37 Жилищного кодекса РФ и п.5 ст.16 Федерального закона от 30 декабря 2004 года №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» в цену строительства объекта долевого строительства включена стоимость общего имущества в жилом доме и земельного участка, в размере, пропорционально площади жилого помещения, являющегося объектом долевого строительства по настоящему договору.

3.6. При заключении настоящего Договора стороны свидетельствуют, что оплата по договору может быть осуществлена иным способом, не запрещенным действующим законодательством РФ.

3.7. В цену Договора не включены расходы, связанные с оплатой банковских услуг по перечислению денежных средств на расчетный счет Застройщика, государственной регистрацией договора и дополнительных соглашений к нему, государственной регистрацией права собственности на Объект долевого строительства.

3.8. Оплата цены договора, указанной в настоящем разделе Договора может быть осуществлена третьим лицом, с обязательным указанием данных Участника долевого строительства (ФИО/наименование) и реквизитов договора участия в долевом строительстве, за которого производится оплата.

3.9. Стороны договорились о том, что ипотека в силу закона в пользу Застройщика не возникает.

#### 4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1 Застройщик обязуется:

4.1.1. Организовать проектирование и строительство жилого дома и ввести его в эксплуатацию в срок до 31 декабря 2022 года. Застройщик имеет право исполнить обязательство, предусмотренное настоящим пунктом, досрочно.

4.1.2. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства для оформления права собственности в порядке, предусмотренном разделом 5 настоящего Договора не позднее 4 (четырёх) месяцев с даты получения

разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию. Стороны допускают досрочное исполнение застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства.

4.1.3 Застройщик осуществляет привлечение денежных средств участников долевого строительства посредством размещения денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу.

4.1.4 Выполнить следующие виды работ на объекте долевого строительства:

- установить металлические входные двери;
- установить окна из пластикового профиля с двухкамерным стеклопакетом. (Регулировка оконных блоков производится на момент передачи объекта участнику долевого строительства. Стороны договорились, что в случае возникновения после приемки объекта участником долевого строительства необходимости проведения регулировки оконных блоков, такая регулировка не признается гарантийным случаем).
- выполнить следующие отделочные работы:
  - выравнивание стен гипсовыми смесями, в санузлах цементно-песчаная штукатурка;
  - устройство цементно-песчаной стяжки пола;
  - установку откосов и подоконников;
  - установить следующее инженерное оборудование:
    - внутриквартирные трубопроводы системы отопления и приборы отопления.
    - общедомовые стояки горячего и холодного водоснабжения с устройством отдельных отводов, с установкой отсекающих кранов и водомерных счётчиков (без устройства внутриквартирных сетей);
    - общедомовой стояк канализации с установкой отвода для подключения внутриквартирной сети (без устройства внутриквартирной сети);
    - внутриквартирные электрической сети с установкой розеток и выключателей, электрических патронов в санузле и коридоре.
    - индивидуальный счётчик электрической энергии в этажном электрощите.
  - ввод в квартиру линий телефонной связи и сети интернет, кабеля наружной телевизионной антенны, линий домофонной связи.

4.1.5 Использовать денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства для строительства Жилого дома, в соответствии с проектной документацией и Договором.

4.1.6. Представить в пятидневный срок с момента подписания Договора в орган, осуществляющий государственную регистрацию недвижимости, Договор, а также иные документы, необходимые для государственной регистрации Договора.

4.1.7. В случае если объект долевого строительства построен Застройщиком с отступлениями от условий настоящего договора, приведшими к существенному ухудшению качества объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, по письменному требованию участника долевого строительства безвозмездно устранить недостатки в течение трех месяцев с даты получения соответствующей претензии. Срок устранения недостатков увеличивается сторонами в следующих случаях: 1) значительный объем основных и сопутствующих работ 2) при замене заказных материалов (срок устанавливается заводом-изготовителем и не зависит от застройщика) 3) в связи с сезонной зависимостью работ, подлежащих выполнению.

4.2. Застройщик имеет право:

4.2.1. С целью своевременного осуществления строительства привлекать к выполнению работ третьих лиц (Заказчика, Генерального подрядчика. Поставщиков, и пр.).

4.2.2. Без согласования с Участником долевого строительства привлекать на строительство жилого дома денежные средства третьих лиц.

4.2.3. Без согласования с Участником долевого строительства вносить изменения в проектную документацию, в том числе в части количества квартир, этажности, материалов строительства, инженерного оборудования, благоустройства, архитектурных и конструктивных решений.

4.2.4. Уведомлять Участника долевого строительства посредством смс-рассылки по телефону, указанному в п. 9.12 настоящего Договора по вопросам, связанным с исполнением настоящего Договора (о мероприятиях, связанных с информированием о стадиях и процессе строительства Жилого дома, о вводе его в эксплуатацию и готовности к передаче объекта долевого строительства, о наличии задолженности по оплате и пр.).

4.2.5. Осуществить раздел, объединение, перераспределение или иное образование земельного участка согласно действующему земельному законодательству, из земельного участка, на котором осуществляется строительство Жилого дома в течение срока строительства Жилого дома.

4.2.6. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора, из числа предусмотренных ч.ч. 4 и 5 ст. 5 ФЗ РФ № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» от 30 декабря 2004 года, Застройщик вправе расторгнуть Договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства в порядке, предусмотренном ч. 4 ст. 8 ФЗ РФ № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» от 30 декабря 2004 года, предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены настоящего Договора и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении Участником долевого строительства такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в соответствии с ч. 4 ст. 9 ФЗ РФ № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты

РФ» от 30 декабря 2004 года.

4.2.7. В случае получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию в период с 1 октября по 31 мая Застройщик вправе перенести сроки выполнения работ по устройству верхнего покрытия внутриквартальных дорог и тротуаров, хозяйственных, игровых и спортивных площадок, по установке малых архитектурных форм, озеленению на ближайший благоприятный период.

4.3. Участник долевого строительства обязуется:

4.3.1. В сроки, предусмотренные Договором, уплатить Застройщику цену Договора, предусмотренную разделом 3 Договора.

4.3.2. Представить в пятидневный срок с момента подписания Договора в орган, осуществляющий государственную регистрацию недвижимости, Договор, а также иные документы, необходимые для государственной регистрации Договора.

4.3.3. В течение 3 (трех) рабочих дней после получения уведомления от Застройщика о завершении строительства жилого дома, о получении акта ввода объекта в эксплуатацию, о готовности объекта долевого строительства к передаче, приступить к приемке объекта долевого строительства для оформления права собственности.

4.3.4. Самостоятельно зарегистрировать право собственности на объект долевого строительства в органе, осуществляющем государственную регистрацию недвижимости.

4.3.5. Самостоятельно оплатить расходы, связанные с регистрацией Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию недвижимости, регистрацией права собственности на объект долевого строительства.

4.3.6. В случае уступки третьему лицу права требования по настоящему договору нести расходы, связанные с государственной регистрацией договора уступки права требования по Договору (либо возложить эти расходы на правопреемника).

4.3.7. Письменно, с приложением копий подтверждающих документов, извещать Застройщика об изменении адреса (в том числе адреса для отправки корреспонденции), 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 Договору, в 10 (Десяти) дневный срок с момента наступления такого события. В случае неисполнения Участником долевого строительства обязательства, предусмотренного настоящим пунктом, направленная по указанному адресу корреспонденция считается полученной Участником долевого строительства.

4.3.8. С момента приемки объекта долевого строительства по акту приема-передачи либо с даты составления одностороннего акта в случае, указанном в п. 5.5 настоящего Договора, самостоятельно оплачивать коммунальные услуги (тепло-, электро-, водоснабжения и канализации) и нести иные расходы по содержанию и эксплуатации объекта долевого строительства и доли в общем имуществе пропорционально площади квартиры по выставленным счетам согласно утвержденных тарифов.

4.3.9. До регистрации права собственности на квартиру не производить реконструкцию, перепланировку объекта долевого строительства.

4.3.10. До подписания акта приема-передачи квартиры и передачи мест общего пользования застройщиком управляющей организации не производить строительные или иные работы на объекте долевого строительства, не осуществлять полную или частичную замену/переустройство коммуникаций, материалов, оборудования, в том числе приборов учета, оконных, дверных конструкций и др.

4.3.11. В соответствии с Федеральным законом №214-ФЗ от 30.12.2004 Участник долевого строительства подписанием настоящего договора выражает свое безусловное согласие на возникновение, изменение или прекращение обременения (ипотеки) права аренды либо права собственности на земельный участок последующими залогами, изменение предмета залога (уменьшение или увеличение площади земельного участка), а также иным образом распоряжение земельным участком, в том числе в случае необходимости производства раздела земельного участка.

4.3.12. Участник долевого строительства в рамках гарантийного обслуживания обязан предоставить доступ застройщику в согласованную дату, но не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты обращения, для осмотра, а также, при необходимости устранения недостатков на время, необходимое для выполнения соответствующих работ.

4.3.13. В случае обнаружения недостатков Объекта долевого строительства или многоквартирного дома немедленно письменно заявить об этом Застройщику.

4.3.14. В случае увеличения цены договора в связи с увеличением площади согласно абзацу 3 пункта 3.1. настоящего договора, Участник долевого строительства обязан заключить соответствующее дополнительно соглашение к настоящему Договору и внести установленную дополнительным соглашением сумму доплаты цены Договора в срок не более 20 дней.

4.4. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

4.5. Участник долевого строительства вправе:

4.5.1. В случае если Участник долевого строительства обнаружит, что объект долевого строительства построен Застройщиком с отступлениями от условий Договора, приведшими к существенному ухудшению качества объекта долевого строительства, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в срок, указанный в п. 4.1.7 Договора. В случае неисполнения Застройщиком предъявленного требования, Участник долевого строительства вправе потребовать соразмерного уменьшения цены Договора либо возмещения своих расходов на устранение недостатков.

4.5.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается только после полной уплаты им цены Договора либо с переводом долга на нового участника с момента государственной регистрации настоящего договора до момента подписания передаточного акта. Условия договора уступки должны содержать

сведения о регистрации цессионария по месту жительства, его фактического проживания, контактный телефон.

4.5.3. Участник долевого строительства обязан уведомить Застройщика о состоявшейся уступке и предоставить ему копию договора уступки права требования по настоящему договору, зарегистрированную в регистрирующем органе не позднее 3 (Трех) дней с даты регистрации договора уступки.

## 5. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

- 5.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому сторонами акту приема-передачи. При передаче объекта долевого строительства застройщик обязан передать участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.
- 5.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию.
- 5.3. Застройщик не менее чем за 14 (четырнадцать) дней до наступления установленного настоящим Договором срока передачи объекта долевого строительства направляет Участнику долевого строительства уведомление о завершении строительства объекта недвижимости и о его готовности к передаче, а также предупреждает Участника долевого строительства о необходимости принятия объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства. Уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу, указанному в п. 9.12 настоящего Договора или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.
- Наряду с указанными способами Застройщик вправе проинформировать Участника долевого строительства о наступлении событий, предусмотренных настоящим пунктом, путем смс-рассылки.
- 5.4. Участник долевого строительства обязан приступить к приемке объекта долевого строительства по акту приема-передачи в срок, указанный в п. 4.3.3 настоящего договора.
- 5.5. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случаев, предусмотренных законом) Застройщик по истечении 2 (Двух) месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления предусмотренного настоящим пунктом одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства уведомления в соответствии с п. 5.3 настоящего Договора либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с уведомлением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу.
- 5.6. Риск случайной гибели или случайного повреждения объекта долевого строительства до его передачи участнику долевого строительства несет застройщик.
- 5.7. В случае смерти гражданина-участника долевого строительства его права и обязанности по настоящему договору переходят к наследникам. Застройщик не вправе отказать таким наследникам во вступлении в договор.

## 6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 6.1. В случае нарушения установленных Договором сроков внесения платежей Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.
- 6.2. В случае нарушения сроков, предусмотренных п.п. 4.3.3 настоящего Договора Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены настоящего Договора.
- В случае нарушения предусмотренного п. 4.1.2 настоящего Договора срока передачи Участнику долевого строительства объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки. Если Участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью 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.
- 6.3. За невыполнение или ненадлежащее выполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в порядке, определенном действующим законодательством РФ.
- 6.4. Участник долевого строительства несет имущественную ответственность перед Застройщиком и другими Участниками долевого строительства за нарушение п. 4.3.10 настоящего договора, а также проведение любых ремонтных и строительных работ с нарушением требований СНиП, проекта и технологического регламента, а также же за неправомерное использование объекта строительства в целом.
- 6.5. В случае нарушения участником долевого строительства п. 4.3.10 настоящего договора последний обязан своими силами и за свой счет в течение 10 (Десяти) дней с момента получения соответствующего требования Застройщика вернуть Объект в первоначальное состояние, уплатить Застройщику штраф в размере 10 000 (Десять тысяч) рублей, а также возместить убытки в полном объеме. В случае нарушения срока, установленного настоящим пунктом,

Застройщик вправе самостоятельно привести Объект в первоначальное состояние, при этом помимо штрафа, установленного настоящим пунктом, Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику расходы, связанные с приведением Объекта в первоначальное состояние.

6.6. Участник долевого строительства несет ответственность за причинение вреда (реального ущерба) имуществу Застройщика либо третьих лиц вследствие аварийных ситуаций в объекте долевого строительства, возникших по вине Участника долевого строительства, в том числе, в связи с непредоставлением доступа Застройщику/управляющей компании в объект долевого строительства после подписания передаточного акта для осмотра и проведения профилактических мероприятий.

6.7. В целях соблюдения норм Федерального закона №214-ФЗ Стороны пришли к соглашению о том, что в случае перечисления Участником долевого строительства цены Договора до момента государственной регистрации Договора, Участник долевого строительства обязуется возместить Застройщику все фактически понесенные Застройщиком убытки, возникшие вследствие указанной оплаты (в том числе, возникшие вследствие наложения на Застройщика штрафных санкций государственными органами).

## 7. ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

7.1. Предметом гарантии является Квартира.

7.2. Гарантийный срок для объекта долевого строительства (Квартиры), за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, устанавливается на пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства (подписания передаточного акта), за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, Участнику долевого строительства.

7.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства объекта долевого строительства, устанавливается на три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта о передаче объекта долевого строительства.

7.4. Гарантийные обязательства Застройщика, предусмотренные Законом РФ от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости», ГК РФ и другими нормативными актами, утрачивают силу, если имеет место одно из следующих обстоятельств:

7.4.1. Нарушение Участником долевого строительства, а равно лицами, допущенными в квартиру по его заданию либо с его ведома, условий настоящего договора и/или Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 года № 170;

7.4.2. Повреждение Объекта или его составных частей Участником долевого строительства, а равно лицами, допущенными в Квартиру по его заданию либо с его ведома в результате механического или химического воздействия (в том числе вследствие аварийной ситуации, возникшей по вине самого Участника долевого строительства или третьих лиц);

7.4.3. Использование Участником долевого строительства Объекта не по назначению;

7.4.4. Нарушение лакокрасочного и иного покрытия окон, балконов, подоконных досок от воздействия внешних факторов в результате кислотных дождей, выброса различной металлической пыли или других агрессивных веществ от промышленных предприятий, соляной среды, града, грозового разряда и других природных явлений, а также появление царапин и сколов, возникших в процессе эксплуатации.

7.5. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта при условии выявления последнего в течение гарантийного срока.

7.6. Участник долевого строительства не вправе предъявлять претензии по недостаткам, обнаруженным в пределах гарантийного срока, в случае, если они произошли вследствие нормального износа такого Объекта или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта либо его частей либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

7.7. 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 Объекта и/или замены/реконструкции инженерных коммуникаций, оборудования.

7.8. В случае обнаружения недостатка объекта долевого строительства Участник долевого строительства обязан письменно обратиться к Застройщику, предъявив при этом настоящий договор, передаточный акт на Объект и документы, обосновывающие заявленные требования.

## 8. ФОРС-МАЖОР

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы (пожар, наводнение, землетрясение, иные стихийные бедствия, изменение законодательства Российской Федерации, в том числе издание любого указа, распоряжения или письменной директивы любого государственного органа, под юрисдикцией которого находится любая из Сторон настоящего Договора или само здание, независимо от того, выйдет ли этот документ в форме закона, распоряжения или письменной директивы компетентного государственного органа, под юрисдикцией которого находится любая из Сторон настоящего Договора, которые препятствуют выполнению Сторонами настоящего Договора обязательств по нему) и если эти обстоятельства непосредственно повлияли или могут повлиять на исполнение настоящего Договора.

8.2. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы, указанных в пункте 8.1 настоящего Договора, препятствующих полному или частичному исполнению обязательств по настоящему договору, «Застройщик» направляет «Участнику долевого строительства» письменное уведомление в десятидневный срок. Срок выполнения

обязательств по настоящему Договору переносится соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства.

## 9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

- 9.1. В соответствии с п. 4 ст. 9 Федерального закона от 27.07.2006 №152-ФЗ "О персональных данных" Участник долевого строительства дает согласие на обработку своих персональных данных, содержащихся в настоящем Договоре, то есть на совершение действий, предусмотренных п. 3 ст. 3 Федерального закона от 27.07.2006 №152-ФЗ "О персональных данных". Настоящее согласие действует со дня его подписания до исполнения обязательств по договору в полном объеме либо его расторжения.
- 9.2. Обязательства Застройщика считаются исполненными надлежащим образом с момента подписания Сторонами передаточного акта о передаче объекта долевого строительства.
- 9.3. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме цены Договора и подписания Сторонами передаточного акта о передаче объекта долевого строительства.
- 9.4. Участник долевого строительства, подписывая Договор, подтверждает, что ознакомлен Застройщиком с информацией, касающейся проекта строительства жилого дома, проектной декларацией по строительству жилого дома (в том числе с изменениями и дополнениями), информацией о Застройщике.
- 9.5. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что земельный участок находится в залоге у кредитных учреждений/банков, участников долевого строительства многоквартирных жилых домов, расположенных на земельном участке, в соответствии со ст. 13 Федерального закона от 30 декабря 2004 года №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».
- 9.6. Участник долевого строительства дает свое согласие на раздел, объединение, преобразование либо иной способ образования земельного участка из земельного участка, на котором осуществляется строительство, а также на возможное изменение, уменьшение или увеличение площади земельного участка в случае осуществления данных действий, внесение изменений в правоустанавливающие документы на земельный участок/участки, а также регистрацию права собственности Застройщика на незавершенный строительством многоквартирный дом.
- 9.7. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с возможной передачей права аренды/субаренды/собственности на земельный участок в залог кредитной организации/банку или иным третьим лицам по выбору Застройщика во исполнение обязательств по кредитным линиям, в т.ч. предоставляемых для строительства других многоквартирных домов (очередей строительства), строящихся на данном земельном участке.
- 9.8. Участник долевого строительства согласен с тем, что объект незавершенного строительства, расположенный на данном 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 п. 2.1 настоящего Договора.
- 9.10. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении настоящего договора, разрешаются сторонами путем направления письменной претензии с приложением документов, подтверждающих указанные в претензии обстоятельства. В случае неурегулирования спорных вопросов путем переговоров, а также в случае отказа от проведения переговоров или отсутствия ответа на письменное обращение в срок, предусмотренный в п. 4.1.7, спор передается на рассмотрение в суд по месту регистрации Застройщика. До обращения в суд Стороны обязаны соблюсти досудебный претензионный порядок урегулирования спора.
- 9.11. Изменения и дополнения к условиям Договора действительны только в случае, если они сделаны в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.
- 9.12. В случае реорганизации Застройщика в период действия Договора, обязательства по нему переходят к правопреемнику.
- 9.13. Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.
- 9.14. Адресом Участника долевого строительства для направления ему корреспонденции по Договору является \_\_\_\_\_
- 9.15. Участник долевого строительства уведомлен и согласен о возможном внесении изменений в редакцию раздела 3 настоящего Договора в части оплаты цены договора с использованием счетов эскроу иницированной ПАО Сбербанк и в этой связи гарантирует заключение дополнительного соглашения связанного с данными изменениями.
- 9.16. Односторонний отказ от исполнения настоящего 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». В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участниками долевого строительства и соответствует предусмотренным Федеральным законом требованиям к Застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.
- 9.17. В случае согласия Застройщика на расторжение настоящего Договора по инициативе Участника долевого строительства, при отсутствии вины Застройщика (отсутствуют основания для отказа от исполнения договора, указанные в п. 9.14 Договора), Участник долевого строительства уплачивает Застройщику штраф в размере 5 (пяти) процентов от цены настоящего Договора, указанной в п. 3.1. договора. Подписанием настоящего договора Участник долевого строительства подтверждает свое согласие на удержание суммы указанного штрафа из денежных средств, подлежащих возврату Участнику долевого строительства после расторжения настоящего договора и дает поручение Эскроу-агенту перечислить сумму штрафа Застройщику.
- 9.18. Договор составлен в 3 (трех) подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по 1 (Одному) экземпляру для каждой из Сторон и 1 (Один) экземпляр для Управления Федеральной службы государственной



**Застройщик:**

ООО «СтарСтрой»

ИНН 7203410862

КПП 720301001

р/с 40702810167100018985 в ЗАПАДНО-СИБИРСКОЕ

ОТДЕЛЕНИЕ № 8647 ПАО СБЕРБАНК г. Тюмень

к/с 30101810800000000651

БИК 047102651

Юридический адрес: РФ, 625003, Тюменская обл.

г. Тюмень, ул. К. Цеткин 61 корп.4/2, оф.1

**Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ Григорьев А. А.

**ЖИЛОЙ ДОМ ГП-7**  
г. Тюмень, ул. Газопромысловая, д.1, корп.2

**ПЛАН 2-го ЭТАЖА**

однокомнатная квартира, шестая на площадке, общей проектной площадью 38,7 м2.

Застройщик:

ООО «СтарСтрой»

Участник долевого строительства:

\_\_\_\_\_ Григорьев А. А. \_\_\_\_\_