



ДОГОВОР
участия в долевом строительстве № _____

город Тюмень

«__» _____ 20__ г.

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Стройтехнолоджи", именуемое в дальнейшем **Застройщик**, в лице **Палецких Татьяны Владимировны**, действующей на основании доверенности №72/5-н/72-2020-3-107 от 28 февраля 2020 года, и _____, _____ года рождения, Паспорт гражданина РФ, серия: _____, № _____, выдан: _____ года, _____, код подразделения _____, зарегистрирован(а) по адресу: _____, именуемый (-ая) в дальнейшем **Участник долевого строительства**, вместе именуемые Стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. В соответствии с условиями настоящего договора Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить объект капитального строительства – **здание ГП-2: «Общественный комплекс ГП-1, ГП-2, ГП-3, ГП-4, ГП-5, ГП-6, ГП-7 по адресу: г. Тюмень, ул. 2-ая Луговая – Тарманская - Земляной Вал – Мичурина. Корректировка»** (далее по тексту настоящего договора – Здание) на земельном участке с кадастровым номером 72:23:0110002:613, общей площадью 22 720 кв.м., расположенном по адресу обл. Тюменская, г.Тюмень, ул. 2-ая Луговая-Тарманская-Земляной Вал-Мичурина-Бийская, принадлежащем Застройщику на праве аренды на основании Договора аренды земельного участка № 23-10/1498 от 16.02.2016 г. (зарегистрирован в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тюменской области 07.04.2016 года, запись регистрации № 72-72/001-72/001/133/2016-4052/1) в редакции Соглашения о внесении изменений в договор аренды земельного участка от 16.02.2016 № 23-10/1498 от 17.06.2020 г. (зарегистрировано в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тюменской области 10.07.2020 года, запись регистрации № 72:23:0110002:613-72/041/2020-117), и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Здания, передать Объект долевого строительства, указанный в п. 1.2 настоящего договора, Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию здания.

Адрес здания: Российская Федерация, Тюменская область, городской округ город Тюмень, город Тюмень, ул. 2-я Луговая, дом 24, корпус 1.

После получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Здания строительный адрес будет изменен на постоянный (почтовый) адрес.

1.2. Объектом долевого строительства является **нежилое помещение**, общей проектной площадью _____ кв.м., расположенное в нежилом здании на _____ (_____) этаже, со строительным номером - _____ **слева направо от входа на этаж (с условными номером - _____)**, согласно плану Объекта долевого строительства и его местоположению на поэтажном плане здания (приложение № 1 к настоящему договору), создаваемое с привлечением денежных средств Участника долевого строительства, в соответствии с проектной документацией, и подлежащее передаче ему без внутренней отделки с выполненными в нем работами согласно перечню, приведенному в основных характеристиках Объекта долевого строительства (приложении № 2 к настоящему договору), после получения разрешения на ввод в эксплуатацию здания в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим договором (далее – по тексту настоящего договора – Объект долевого строительства, Апартамент).

Под общей площадью Объекта долевого строительства понимается сумма площадей всех частей Объекта долевого строительства, включая площадь помещений вспомогательного использования, за исключением балкона, лоджии.

1.3. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик.

2. Правовое обоснование заключения договора

2.1. Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, 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 Федеральным законом от 13.07.2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

2.2. Право Застройщика на привлечение денежных средств Участника долевого строительства Объекта долевого строительства в здании, расположенном по адресу: Российская Федерация, Тюменская область, городской округ город Тюмень, город Тюмень, ул. 2-я Луговая, дом 24, корпус 1, с принятием на себя обязательств, после исполнения, которых у Участника долевого строительства возникает право на Объект долевого строительства в здании, подтверждают следующие документы:

2.2.1. Устав, утвержденный протоколом общего собрания участников ООО «Стройтехнолоджи» № б/н от 26

февраля 2019 г. Зарегистрированный Межрайонной ИФНС России №14 по Тюменской области от 06 марта 2019 г.;

2.2.2. Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 72 № 002231769 за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1127232062220. Выдано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №14 по Тюменской области от 07 ноября 2012 г.;

2.2.3. Свидетельство о постановке на учет в налоговом органе по месту нахождения на территории Российской Федерации серия 72 № 002348039. Выдано ИФНС России по г. Тюмени № 3 от 1 августа 2014 г.;

2.2.4. Разрешения на строительство № 72-304-20-2019 от 26 февраля 2019 года, выданного Администрацией города Тюмени.

2.2.5. Распоряжение Администрации города Тюмени от 24.01.2020 г. № 42 «О внесении изменений в разрешение на строительство от 26.02.2019 г. № 72-304-21-2019».

2.2.6. Договор аренды земельного участка № 23-10/1498 от 16.02.2016 г. (зарегистрирован в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тюменской области 07.04.2016 года, запись регистрации № 72-72/001-72/001/133/2016-4052/1) на земельный участок с кадастровым номером 72:23:0110002:613, расположенный по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, ул. 2-ая Луговая - Тарманская - Земляной Вал – Мичурина - Бийская.

2.2.7. Соглашение о внесении изменений в договор аренды земельного участка от 16.02.2016 № 23-10/1498 от 17.06.2020 г. (зарегистрировано в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тюменской области 10.07.2020 года, запись регистрации № 72:23:0110002:613-72/041/2020-117).

2.2.8. Заключение о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частью 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», выданное Главным управлением строительства Тюменской области 14 июля 2020 года за № 55-ДС.

2.3. Проектная декларация на строительство здания размещена в Единой информационной системе жилищного строительства и на сайте Застройщика: www.ok-salut.ru.

Дата размещения проектной декларации: 19 июня 2020 года.

2.4. Участник долевого строительства ознакомлен с документами, указанными в п. 2.2 настоящего договора. Подписанием настоящего договора Участник долевого строительства выражает свое согласие с содержанием проектной декларации. Все технические вопросы Участнику долевого строительства разъяснены и понятны.

2.5. Участник долевого строительства подтверждает, что до него в полном объеме доведена информация о местоположении строящегося объекта недвижимости с учетом окружающей обстановки, а также сведения о составе и месте расположения общего имущества в здании (электрического, санитарно-технического и иного оборудования).

2.6. В силу того, что расчеты по настоящему Договору осуществляются с использованием счетов эскроу, залог в силу закона на предоставленный для строительства земельный участок и строящееся на этом участке Здание на основании ч. 4 ст. 15.4 Федерального закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» в пользу Участника долевого строительства не устанавливается.

2.7. **(для ипотеки):** В случае исполнения Участником долевого строительства своих обязательств перед Банком по Кредитному договору до момента передачи на государственную регистрацию документов, необходимых для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект, Участник долевого строительства обязан в течение 3 (трех) рабочих дней письменно уведомить об этом Застройщика, и предоставить письмо, подписанное уполномоченным представителем Банка, с подтверждением того, что обязательства Участника долевого строительства перед Банком исполнены в полном объеме и одновременно с государственной регистрацией права собственности Участника долевого строительства на Объект – залог (ипотека) не регистрируется. В этом случае Стороны составляют соответствующее Дополнительное соглашение, в котором отражаются указанные положения.

3. Цена договора, сроки и порядок ее оплаты

3.1. Цена договора, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате Застройщику Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства, составляет _____,00 (_____) рублей 00 копеек.

3.2. Расчет по оплате стоимости Объекта производится в течение 5 (пяти) рабочих дней после государственной регистрации настоящего Договора в Органе регистрации прав на следующих условиях:

Вариант (единовременный платеж):

- _____ рублей 00 копеек Участник долевого строительства уплачивает в качестве полной оплаты Цены Договора, путем внесения денежных средств на открытый в уполномоченном банке (эскроу-агент) счет эскроу.

Вариант (единовременный платеж с помощью заёмных средств (ипотека):

- _____ рублей 00 копеек Участник долевого строительства уплачивает за счет собственных средств, в качестве первоначального взноса, путем внесения денежных средств на открытый в уполномоченном банке (эскроу-агент) счет эскроу;

- _____ рублей 00 копеек будут перечислены за счет кредитных средств, предоставляемых Участнику долевого строительства Банком _____, являющимся кредитной организацией по

законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № _____ от _____), адрес место нахождения: _____, ОГРН _____, ИНН _____ (именуемый далее «Банк») на основании Кредитного договора № _____ от _____ года, заключенного между Участником долевого строительства и Банком, в безналичном порядке, путем перечисления денежных средств с банковского счета, открытого Участником долевого строительства в Банке, на счет эскроу.

На основании п. 5 ст. 5 и п. 1 ст. 77 Федерального закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» права требования Участника долевого строительства по настоящему Договору находятся в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки (залога) прав требований в Едином государственном реестре недвижимости в обеспечение исполнения обязательств Участника долевого строительства по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк, а залогодателем – Участник долевого строительства.

В соответствии со ст.77, 69.1 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ Объект считается находящимся в залоге у Банка, в силу закона с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости, которая осуществляется одновременно с государственной регистрацией права собственности Участника долевого строительства на Объект. Права Банка как залогодержателя по обеспеченному ипотекой обязательству с момента государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект удостоверяются Закладной по правилам Главы III Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ.

Последующий залог прав требования Участника долевого строительства (ипотека) по Договору, а также последующий залог (ипотека) Объекта после государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект, допускается только при наличии письменного согласия Банка.

Участник долевого строительства обязуется информировать Банк о расторжении/прекращении настоящего Договора не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента расторжения/прекращения настоящего Договора.

Вариант (рассрочка):

Цена Договора уплачивается Участником долевого строительства путем внесения периодических платежей на счет эскроу в следующем порядке:

Первый платеж - [●] рублей - в течение пяти рабочих дней с даты государственной регистрации Договора.

Второй платеж - [●] рублей – в срок до [●] года;

[●] платеж - [●] рублей – в срок до [●] года;

[●] платеж - [●] рублей – в срок до [●] года;

[●] платеж - [●] рублей – в срок до [●] года;

[●] платеж - [●] рублей – в срок до [●] года;

Последний платеж - [●] платеж - [●] рублей – в срок до [●] года;

Систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей Цены Договора, 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 Договора.

3.3. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открываемый в Акционерном обществе «БАНК ДОМ.РФ» (сокращенное наименование – АО «БАНК ДОМ.РФ») (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: Акционерное общество «БАНК ДОМ.РФ» (сокращенное наименование – АО «БАНК ДОМ.РФ»), ИНН 7725038124, ОГРН 1037739527077, место нахождения: 125009, г. Москва, ул. Воздвиженка, 10; адрес электронной почты: escrow@domrf.ru, номер телефона: 8-800-775-8686.

Депонент: _____;

Бенефициар: ООО "СЗ Стройтехнологджи" (ОГРН 1127232062220);

Депонируемая сумма: _____ (_____) рублей 00 копеек;

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: в порядке, предусмотренном п. 3.2 настоящего Договора участия в долевом строительстве.

Срок условного депонирования денежных средств: до 30.06.2022. г., но не более шести месяцев после срока ввода в эксплуатацию Объекта долевого строительства.

3.4. Основания перечисления Застройщику депонированной суммы:

- разрешение на ввод в эксплуатацию Здания.

3.5. В случае, если фактические затраты на строительство (создание) Объекта долевого строительства оказались меньше тех, которые учитывались при определении цены настоящего договора, полученная Застройщиком экономия возврату не подлежит. Указанные денежные средства остаются в распоряжении Застройщика и могут использоваться по его усмотрению.

3.6. Цена договора, определенная в соответствии с пунктом 3.1 настоящего договора, является фиксированной и изменению не подлежит.

3.7. Указанная в пункте 1.2 настоящего договора площадь Объекта долевого строительства является проектной и подлежит уточнению на основании данных кадастрового учета.

При возникновении расхождений между общей проектной площадью Объекта долевого строительства и площадью Объекта долевого строительства по данным кадастрового учета перерасчет цены договора не производится.

3.8. С целью подтверждения регистрации настоящего Договора, а также подтверждения возможности осуществления платежа в счет оплаты Цены Договора на счет эскроу Застройщик направляет в Уполномоченный банк на адрес электронной почты: escrow@domrf.ru сканированную копию настоящего Договора в электронном виде с отметкой Органа регистрации прав о государственной регистрации Договора.

(Для ипотеки:) С целью подтверждения регистрации настоящего Договора, а также подтверждения возможности осуществления платежа в счет оплаты Цены Договора на счет эскроу Застройщик направляет в Уполномоченный банк на адрес электронной почты: escrow@domrf.ru и в Банк, предоставляющий кредитные средства, на адрес электронной почты: _____ сканированную копию настоящего Договора в электронном виде с отметкой Органа регистрации прав о государственной регистрации Договора и ипотеки (залога) прав требования по настоящему Договору в силу закона в пользу Банка.

3.9. В случае отказа Эскроу-агента от заключения договора счета эскроу с Участником долевого строительства, расторжения Эскроу-агентом договора счета эскроу с Участником, по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года N 115-ФЗ "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма", Застройщик может в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном частями 3 и 4 статьи 9 Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов.

4. Права и обязанности Участника долевого строительства

4.1. Участник долевого строительства обязуется:

4.1.1. Заключить договор счета эскроу с Эскроу-агентом и Бенифициаром.

4.1.2. Уплатить обусловленную договором цену в предусмотренный пунктом 3.2 настоящего договора срок.

4.1.3. Представить в течение 10 (десяти) календарных дней 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.

4.1.4. Принять Объект долевого строительства в порядке, предусмотренном разделом 6 настоящего Договора.

4.1.5. С момента приемки Объекта долевого строительства по акту приема-передачи, указанному в п. 6.1 настоящего договора, самостоятельно нести расходы на оплату коммунальных услуг (теплоснабжения, электроснабжения, водоснабжения и канализации) и нести иные расходы по содержанию и эксплуатации Объекта долевого строительства по счетам, выставляемым управляющей компанией здания или ресурсоснабжающей организацией, с которой Участник долевого строительства заключит договор, согласно установленных тарифов.

4.1.6. Представить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, необходимые документы для регистрации права собственности на Объект долевого строительства в течение 2 (двух) месяцев с момента передачи Объекта долевого строительства по акту приема-передачи, указанному в п. 6.1 настоящего договора, нести все расходы, связанные с оформлением и регистрацией права собственности на Объект долевого строительства.

4.1.7. 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 трехдневный срок с момента наступления такого события.

4.1.8. 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 договора уступки.

4.1.9. Обязательства Участника долевого строительства по настоящему договору считаются исполненными с момента внесения Участником долевого строительства в полном объеме денежных средств на специальный счет-эскроу согласно п. 3.2 настоящего договора, исполнения обязательств, предусмотренных п. 4.2.2.1 настоящего договора и подписания Сторонами акта приема-передачи, указанного в п. 6.1 настоящего договора.

4.2. Участник долевого строительства вправе:

4.2.1. Осуществлять полномочия по владению и пользованию Объектом долевого строительства только после подписания акта приема-передачи, указанного в п. 6.1 настоящего договора.

4.2.2. При условии полной оплаты стоимости Объекта долевого строительства уступить право требования по настоящему договору третьим лицам. Уступка Участником долевого строительства права требования по настоящему договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства, указанного в п. 6.1 настоящего Договора.

В этом случае Участнику долевого строительства рекомендуется письменно уведомить Застройщика о

состоявшейся уступке в соответствии со ст. 382, 385 Гражданского кодекса РФ в целях надлежащего и своевременного исполнения Сторонами своих обязательств по настоящему договору.

Также Участник долевого строительства вправе передать Застройщику один экземпляр договора уступки права требования или его копию после осуществления государственной регистрации такого договора уступки.

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

4.2.3. Производить на Объекте долевого строительства работы по чистовой отделке только после получения от Застройщика Объекта долевого строительства по акту приема-передачи, указанному в п. 6.1 настоящего договора.

4.2.4. Выдать доверенность третьему лицу на представление интересов Участника долевого строительства в отношениях с Застройщиком, в том числе на подписание акта приема-передачи Объекта долевого строительства, указанного в п. 6.1 настоящего договора, с учетом условий, указанных в пункте 4.1.7 настоящего договора.

4.3. Участник долевого строительства не вправе:

4.3.1. Изменять конструктивные элементы в строящемся Объекте долевого строительства и производить в нем строительные, отделочные и иные работы, в том числе производить замену входной двери до момента подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства, указанного в п. 6.1 настоящего договора.

5. Права и обязанности Застройщика

5.1. Застройщик обязан:

5.1.1. Осуществлять необходимые согласования проектной документации и внесение изменений, связанные с исполнением настоящего договора.

5.1.2. Осуществить строительство Объекта долевого строительства и ввести здание в эксплуатацию не позднее 30.11.2021 г.

5.1.3. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в порядке, предусмотренном в разделе 6 настоящего Договора, не позднее 6 (шести) месяцев после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию здания. Допускается досрочное исполнение обязательства Застройщика по передаче Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства.

5.1.4. В случае если строительство Здания не может быть завершено в срок, предусмотренный п. 5.1.2 настоящего договора, не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение заключить дополнительное соглашение об изменении договора.

5.1.5. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям настоящего договора и требованиям законодательства.

5.1.6. 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 (далее - инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства), которая прилагается к акту приема-передачи Объекта долевого строительства, указанного в п. 6.1 настоящего договора.

5.1.7. По окончании строительства организовать постановку здания, в котором расположен Объект долевого строительства, на государственный кадастровый учет.

5.1.8. Осуществлять сбор, обработку и хранение персональных данных Участника долевого строительства в соответствии с требованиями действующего законодательства.

5.1.9. Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными в полном объеме с момента подписания Сторонами акта приема-передачи, указанного в п. 6.1 настоящего договора.

5.1.10. В случае расторжения настоящего договора, в том числе в случаях, предусмотренных Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», вернуть Участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет цены настоящего договора, в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

5.2. Застройщик вправе:

5.2.1. С целью своевременного осуществления строительства привлекать к выполнению работ третьих лиц (Заказчика, Генерального подрядчика, поставщиков и других лиц) без согласия Участника долевого строительства.

5.2.2. Осуществить строительство Объекта долевого строительства и ввод здания в эксплуатацию досрочно.

5.2.3. Требовать от Участника долевого строительства полной и своевременной оплаты стоимости Объекта долевого строительства, своевременной приемки Объекта долевого строительства, а также исполнения Участником долевого строительства иных обязательств, предусмотренных настоящим договором и гражданским законодательством.

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

5.2.5. Осуществить раздел, объединение или иное образование земельного участка, на котором

осуществляется строительство Объекта долевого строительства в течение его строительства.

6. Порядок передачи Объекта долевого строительства

6.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому сторонами акту приема-передачи.

В акте приема-передачи Объекта долевого строительства указывается информация о дате передачи, основные характеристики Объекта долевого строительства, а также иная информация по усмотрению сторон.

К акту приема-передачи Объекта долевого строительства прилагается инструкция по эксплуатации Объекта долевого строительства, которая является неотъемлемой частью акта приема-передачи.

6.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется не позднее 6 (шести) месяцев после получения в установленном порядке разрешения на ввод здания в эксплуатацию в соответствии с п. 5.1.2 настоящего договора.

6.3. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного настоящим договором срока передачи Объекта долевого строительства обязан направить Участнику долевого строительства уведомление о завершении строительства здания и Объекта долевого строительства, о его готовности к передаче, а также предупредить 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. 13.8 настоящего договора, или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

6.4. Участник долевого строительства обязан принять Объект долевого строительства по акту приема-передачи в срок, указанный в уведомлении о завершении строительства (создания) здания и о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

Наличие в Объекте долевого строительства незначительных недостатков, не связанных с невозможностью использования Объекта долевого строительства по назначению, не является основанием для отказа от подписания акта приема-передачи. В случае отказа Участника долевого строительства от подписания акта приема-передачи при наличии в Объекте долевого строительства незначительных недостатков не связанных с невозможностью использования Объекта долевого строительства по назначению, такой отказ считается уклонением от приемки Объекта долевого строительства. В случае уклонения Участника долевого строительства от приемки Объекта долевого строительства срок передачи Объекта долевого строительства считается продленным на период с момента истечения срока, указанного в уведомлении о завершении строительства здания и Объекта долевого строительства, до момента передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства (в том числе по акту приема-передачи, составленному Застройщиком в одностороннем порядке).

6.5. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный п. 6.4 настоящего договора срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случаев, 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») Застройщик по истечении 2 (двух) месяцев со дня, указанного в уведомлении о завершении строительства (создания) здания и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, 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.

7. Гарантии качества

7.1. Предметом гарантии является Объект долевого строительства, указанный в пункте 1.2. настоящего договора. Качество объекта должно соответствовать условиям настоящего договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

7.2. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 лет.

7.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года.

7.4. Гарантийный срок, установленный п. 7.2. настоящего договора, исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства. Гарантийный срок, установленный п. 7.3. настоящего договора, исчисляется со дня подписания первого акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

7.5. Гарантийные обязательства действительны при обязательном соблюдении Участником долевого строительства действующих строительных норм и правил, а также инструкции по эксплуатации Объекта, указанной в п. 6.1 настоящего договора.

7.6. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока. При этом Участник долевого строительства обязан предъявить копию настоящего договора, копию акта приема-передачи Объекта долевого строительства и документы, обосновывающие заявленные требования.

7.7. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в срок, согласованный Застройщиком с Участником долевого строительства.

7.8. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства, указанной в п. 6.1 настоящего договора, правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

8. Ответственность Сторон

8.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Убытки возмещаются сверх неустойки.

8.2. В случае нарушения сроков оплаты стоимости Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику пени за каждый календарный день просрочки в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа.

8.3. В случае нарушения предусмотренного настоящим договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пеню) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере.

8.4. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания акта приема-передачи, указанного в п. 6.1 настоящего договора, Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по настоящему договору.

8.5. Нарушение срока внесения платежа более трех раз в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа более двух месяцев является основанием для одностороннего внесудебного отказа Застройщика от исполнения настоящего договора.

9. Форс-мажорные обстоятельства

9.1. 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.

9.2. 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 один месяц, то Стороны обязуются провести переговоры с целью достижения приемлемого для них решения по целесообразности дальнейшего исполнения Сторонами настоящего договора. В случае если Стороны придут к соглашению о нецелесообразности дальнейшего исполнения настоящего договора, то настоящий договор может быть расторгнут по соглашению сторон либо в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

Письменное подтверждение соответствующей Торгово-промышленной палаты будет считаться достаточным свидетельством обстоятельств форс-мажора.

10. Действие договора

10.1. Настоящий договор подлежит государственной регистрации, вступает в силу для третьих лиц с момента такой регистрации и действует до полного исполнения Сторонами принятых на себя обязательств.

10.2. Настоящий договор может быть изменен по письменному соглашению Сторон. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями, которые являются неотъемлемой частью настоящего договора. Все изменения и дополнения к настоящему соглашению подлежат государственной регистрации и вступают в силу для третьих лиц с момента такой регистрации.

10.3. Настоящий договор может быть расторгнут по письменному соглашению Сторон и по иным основаниям, установленным действующим Законодательством и настоящим Договором.

10.4. В случае если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» требованиям к Застройщику, Участник долевого

строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения настоящего договора во внесудебном порядке.

10.5. При наступлении случаев, в результате которых у какой-либо из Сторон возникает право на односторонний внесудебный отказ от исполнения настоящего договора, такой отказ осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 9 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».

11. Разрешения споров

11.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении настоящего договора, разрешаются сторонами путем переговоров. Участник долевого строительства вправе направить письменную претензию с приложением документов, подтверждающих указанные в претензии обстоятельства, срок ответа на указанную претензию составляет - 30 (тридцать) календарных дней.

11.2. В случае неурегулирования спорных вопросов путем переговоров, а также в случае отказа от проведения переговоров или отсутствия ответа на письменную претензию в течение одного месяца, спор передается на рассмотрение в суд, в порядке, предусмотренном действующим Законодательством.

12. Особые условия

12.1. Во всем остальном, что не предусмотрено условиями настоящего договора, стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

12.2. Со дня государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства Участник долевого строительства приобретает право общей долевой собственности на общее имущество в здании, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном здании, в том числе лестничные клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, холлы, кровля, технические этажи и подвалы, ограждающие несущие и ненесущие конструкции, а также механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, а также иные объекты, предназначенные для обслуживания здания, как единого комплекса недвижимого имущества, и служащие для его использования.

12.3. Со дня государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства Участник долевого строительства вправе обратиться в уполномоченный орган с заявлением об оформлении права аренды или выкупить в собственность земельный участок, на котором расположено здание, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного здания объекты, расположенные на указанном земельном участке, в порядке предусмотренном действующим законодательством.

12.4. Участник долевого строительства согласен с тем, что Застройщик самостоятельно распоряжается построенными инженерно-техническими сооружениями.

12.5. Участник долевого строительства дает согласие Застройщику на распоряжение любым образом земельным участком, указанным в п. 1.1 настоящего договора, включая осуществление объединения, перераспределения, раздела и выдела из указанного земельного участка других (другого) земельных участков и на последующую государственную регистрацию права аренды Застройщика на вновь образованные (преобразованные) земельные участки, а также на возможное уменьшение или увеличение площади земельного участка, указанного в п. 1.1 настоящего договора, в случае осуществления данных действий. Участник долевого строительства выражает свое согласие на изменение предмета залога в связи с предстоящими преобразованиями земельного участка, указанного в п. 1.1 настоящего договора.

12.6. Вопросы, связанные с обслуживанием и эксплуатацией здания, решаются собственниками помещений в здании самостоятельно в соответствии с Жилищным кодексом РФ.

12.7. Участник долевого строительства самостоятельно решает вопросы телефонизации Объекта долевого строительства.

12.8. Адресом Участника долевого строительства для направления ему корреспонденции является: _____ . В случае изменения адреса или иных реквизитов Участника долевого строительства, указанных в настоящем договоре, Участник долевого строительства обязан письменно уведомить Застройщика в трехдневный срок с момента такого изменения. В случае нарушения Участником долевого строительства указанной обязанности корреспонденция, направленная по указанному в настоящем пункте адресу, считается отправленной надлежащим образом.

12.9. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства, действуя по собственной воле и в своих интересах подтверждает, что в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных» дает согласие Застройщику (с целью осуществления хозяйственной деятельности последнего) на обработку своих персональных данных, т.е. на совершение любых действий (операций), включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение любых персональных данных (как это понимается в соответствии с основными понятиями, используемыми в Федеральном законе от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных»), ставших ему известными при заключении и исполнении настоящего Договора (а также его расторжения).

Участник долевого строительства дает свое согласие на обработку его персональных данных третьими лицами (операторами), привлеченными Застройщиком для целей обеспечения надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по настоящему Договору, в том же объеме действий (без ограничений), что и

сам Застройщик, а также дает свое согласие на передачу своих персональных данных, ставших известными Застройщику, третьим лицам – эксплуатирующей организации, управляющей компании компаниям для целей ведения статистики, проведения маркетинговых исследований и опросов общественного мнения, направления рекламных и специальных предложений, проведения аудита РСБУ (российский стандарт бухгалтерского учёта) и МСФО (Международный стандарт финансовой отчетности).

Настоящее согласие на обработку персональных данных вступает в силу с даты подписания настоящего Договора и прекращает свое действие не ранее чем по истечении четырех лет с даты передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

Участник долевого строительства уведомлен, что данное им согласие на обработку персональных данных может быть отозвано в письменной форме.

В случае уступки прав по настоящему Договору, отказа от исполнения настоящего Договора или расторжения, согласие прекращает свое действие не ранее чем по истечении четырех лет с момента наступления указанных обстоятельств и завершения, при необходимости соответствующей процедуры государственной регистрации.

Также в соответствии с Федеральным законом от 13.03.2006 г. № 38-ФЗ «О рекламе» и Федеральным законом от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных» Участник долевого строительства дает свое согласие на информирование и оповещение его о проводимых Застройщиком и его партнерами акциях и мероприятиях, путем отправления сообщений, содержащих такую информацию на адрес электронной почты и/или номер телефона, указанные в разделе 13 настоящего Договора.

12.10. Настоящий договор составлен в 3 (трех) подлинных экземплярах, по одному для каждой из Сторон, третий экземпляр – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

12.11. Неотъемлемой частью настоящего договора являются:

Приложение № 1 – План Объекта долевого строительства на поэтажном плане здания;

Приложение № 2 – Основные характеристики Объекта долевого строительства и здания.

13. Подписи и реквизиты Сторон:

Застройщик:

ООО "СЗ Стройтехнологджи"

Тюменская обл, Тюмень г, Советская ул, дом № 55/10, этаж 2, помещение 4, ИНН7204184158/КПП720301001, р/счет 40702810507270010430 в Филиал "Челябинский" АО "Банк ДОМ.РФ" Г. ЧЕЛЯБИНСК БИК 047501616 к/счет 30101810375010000616

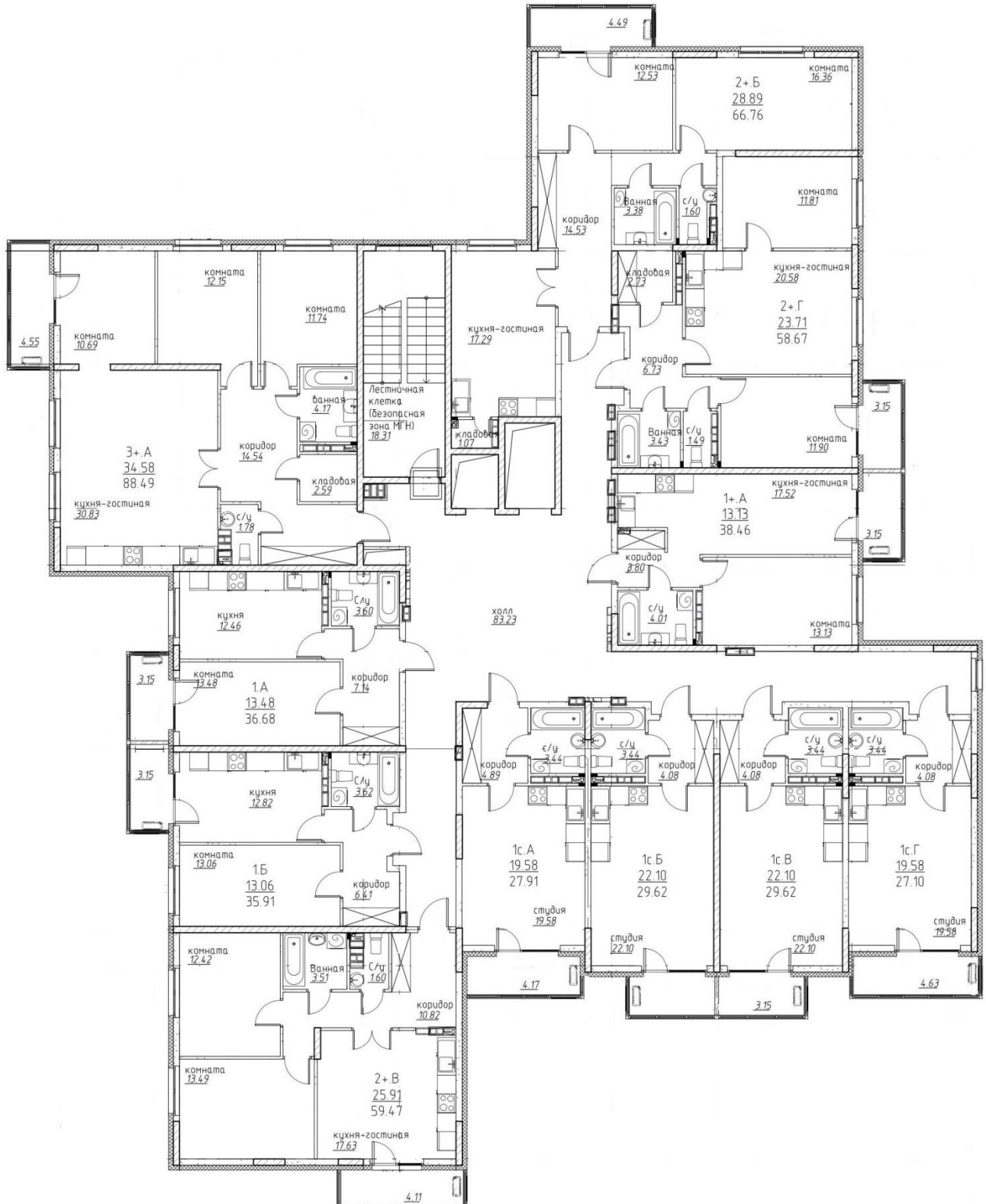
_____ (Т.В. Палецких)

Участник долевого строительства

_____, +7(____)_____

_____ (_____)

ПЛАН ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НА ПОЭТАЖНОМ ПЛАНЕ ЗДАНИЯ
2 ЭТАЖ



Застройщик:
ООО "СЗ Стройтехнологджи"

_____ (Т.В. Палецких)

Участник долевого строительства:

_____ ()

ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ЗДАНИЯ

Основные характеристики здания	
Вид	Здание с нежилыми помещениями
Назначение	Нежилое
Этажность	9
Общая площадь здания	6 050,43 м ²
Материал наружных стен	1 этаж: вентилируемый фасад, утеплитель, керамзитобетонный блок. 2-9 этажи: фасадная штукатурка, утеплитель, керамзитобетонный блок
Материал каркаса	Монолитный железобетонный каркас
Материал поэтажных перекрытий	Монолитные железобетонные перекрытия
Класс энергоэффективности	В+
Класс сейсмостойкости	Объект находится в сейсмически неактивной местности
Основные характеристики Объекта долевого строительства	
Назначение Объекта долевого строительства	Нежилое помещение
Этаж	2
Площадь	66,76 кв.м.
Площадь помещений вспомогательного использования	___ кв.м.
Площадь лоджии/балкона	___ кв.м.
Внутренняя отделка Объекта долевого строительства	
Лоджии:	
Отделка потолков лоджий	Без отделки
Ограждение лоджий и балконов	Облицованный силикатный кирпич
Остекление лоджий	Пластиковые переплеты из ПВХ профиля
Полы лоджий	Без устройства стяжки
Помещений:	
Высота помещений	2,8 м.
Отделка стен, перегородок	Штукатурка
Отделка потолков	Без отделки
Полы	Цементно-песчаная стяжка, армированная фиброволокном по плите с устройством звукоизоляции, гидроизоляция (в мокрых помещениях)
Окна	Пластиковые переплеты из ПВХ профиля
Инженерное оборудование Объекта долевого строительства	
Вентиляция	Вытяжная с естественным побуждением
Внутренние сантехнические системы Объекта долевого строительства	
Системы отопления	Закрытая, двухтрубная
Системы водоснабжения	без разводки
Канализация	без разводки и установки сантехнических приборов
Электроснабжение Объекта долевого строительства	
Групповые линии помещений выполнены кабелем под слоем штукатурки и в стяжке пола: освещение, розеточная сеть, предусмотрена система заземления	
Сети связи Объекта долевого строительства	
Телевидение, телефонизация, домофон	Телефонная связь и доступ к услугам: интернет, телевидение, домофон
Пожарная сигнализация	Тепловые и дымовые пожарные извещатели
Энергетическая эффективность	Приборы учета: воды, электроснабжения, тепла

Застройщик:
ООО "СЗ Стройтехнологджи"

_____ (Т.В. Палецких)

Участник долевого строительства:

_____ (_____)