

ПРОЕКТ ДОГОВОРА участия в долевом строительстве

г. Тюмень

«___» _____ 2021г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Клевер Строй», в дальнейшем именуемое «**Застройщик**», в лице Генерального Директора **Быкова Александра Владимировича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и _____ **ФИО** _____, дата рождения _____, паспорт _____, выдан (когда/кем) _____, код подразделения _____, зарегистрированного (ая) по адресу: _____ именуемый (ая) в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц осуществить строительство **Многokвартирного жилого дома в составе проекта «Жилой комплекс в г. Тюмени на земельном участке с кадастровым номером 72:17:1313005:1136. 1 очередь строительства»**, по адресу: Российская Федерация, Тюменская область, город Тюмень, улица Николая Глебова, д.3, состоящего из 8-20 этажей (7-19 надземных и 1 подземный этаж) (далее – «**Жилой дом**»), и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, передать соответствующий Объект долевого строительства, указанный в пункте 1.2 настоящего Договора, Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Объект долевого строительства.

1.2. Объект долевого строительства, подлежащий передаче Участнику долевого строительства в соответствии с настоящим Договором:

- одна _____ **комнатная квартира в секции** _____ общей проектной площадью _____ (_____) **кв.м.**

Под общей проектной площадью Объекта долевого участия понимается сумма площадей всех частей Объекта долевого участия, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в Объекте, за исключением балконов, лоджий (за исключением отапливаемых), террас.

Квартира состоит из:

- __ (_____) комнат площадью _____ (_____) кв. м. одна комната и _____ (_____) кв.м. вторая комната _____ (_____) кв.м.;

- кухни-гостиной площадью _____ (_____) кв.м.;

- помещений вспомогательного назначения _____ шт: санузел _____ (_____) кв.м., ванная _____ (_____) кв.м., коридор _____ (_____) кв.м., отапливаемая лоджия _____ (_____) кв.м..

Площадь лоджий/балконов/террас, не входящая в общую проектную площадь – _____ (количество) лоджий с остеклением площадью _____ (_____) кв.м.

Общая площадь объекта долевого строительства в соответствии с проектной декларацией №72-000789, размещенной в единой информационной системе жилищного строительства (сайт наш.дом.рф), с учетом площади лоджий/балконов/террас (без применения понижающего коэффициента) составляет _____ (_____) кв.м.

Объект долевого строительства - квартира расположена на - _____ (_____) этаже (слева направо - _____ квартира от входа на этаж) в Жилом доме, **условный номер по проектной декларации № _____**.

Объект долевого строительства указан на проектном плане _____ этажа Жилого дома (план - приложение №1 к настоящему Договору), где заштрихованная часть плана определяет Объект долевого строительства.

Назначение Объекта долевого строительства – жилое помещение.

Основные и технические характеристики Жилого дома и Объекта долевого строительства определены в Приложении №2 к настоящему Договору.

Наряду с квартирой, указанной в настоящем пункте, Участнику долевого строительства в соответствии с настоящим Договором подлежит передаче также часть доли общего имущества, входящая в состав Жилого дома.

1.3. Площадь Объекта долевого строительства, указанная в пункте 1.2 настоящего Договора, является проектной и подлежит уточнению на основании данных государственного кадастрового учёта Жилого дома после завершения строительства.

Фактическая площадь квартиры указывается в Передаточном акте.

Стороны подтверждают, что расхождение между общей проектной площадью Объекта долевого строительства, указанной в пункте 1.2. настоящего Договора, и общей площадью квартиры по данным государственного кадастрового учёта Жилого дома не признается сторонами отступлениями от условий договора, приведшими к ухудшению качества Объекта долевого строительства, иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, не являются существенными нарушениями требований к качеству Объекта долевого строительства.

При возникновении расхождений между общей проектной площадью Объекта долевого строительства, указанной в пункте 1.2. настоящего Договора, и общей площадью квартиры по данным государственного кадастрового учёта Жилого дома, стороны руководствуются следующим:

- если отклонение общей площади фактически построенной квартиры от общей проектной площади Объекта долевого строительства, указанной в пункте 1.2 настоящего Договора, составит до 5% (Пяти процентов) включительно в сторону уменьшения или увеличения площади, - перерасчёт цены Договора не производится;

- если общая площадь фактически построенной квартиры меньше общей проектной площади Объекта долевого строительства, указанной в пункте 1.2 настоящего Договора, более чем на 5% (Пять процентов) – Застройщик обязан возместить Участнику долевого строительства указанное расхождение в части, превышающей отклонение в 5% (Пять процентов), путём уплаты денежных средств исходя из расчетной стоимости квадратного метра по настоящему Договору, определённой как частное от деления Цены Договора, предусмотренной пунктом 2.1 настоящего Договора, на общую проектную площадь Объекта долевого строительства, указанную в пункте 1.2 настоящего Договора. Застройщик обязан произвести уплату указанного возмещения в течение 10 (десяти) дней с момента передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства;

- если общая площадь фактически построенной квартиры больше общей проектной площади Объекта долевого строительства, указанной в пункте 1.2 настоящего Договора, более чем на 5% (Пять процентов) – Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику указанное расхождение в части, превышающей отклонение в 5% (Пять процентов), путём уплаты денежных средств исходя из расчетной стоимости квадратного метра по настоящему Договору, определённой как частное от деления Цены Договора, предусмотренной пунктом 2.1 настоящего Договора, на общую проектную площадь Объекта долевого строительства, указанную в пункте 1.2 настоящего Договора. Участник долевого строительства обязан произвести уплату указанного возмещения в течение 10 (десяти) дней с момента передачи Застройщиком Объекта долевого строительства на основании уведомления Застройщика.

1.4. Жилой дом, указанный в пункте 1.1. настоящего Договора, расположен на земельном участке, принадлежащем Застройщику на праве аренды, площадью 42 277 +/- 72 кв. м. с кадастровым номером 72:17:1313005:1136, местоположение земельного участка установлено относительно ориентира, расположенного за пределами земельного участка, почтовый адрес ориентира: Тюменская область, г. Тюмень, планировочный район «Комаровский», категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения многоэтажной жилой застройки.

Право аренды Застройщика зарегистрирована в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 11 декабря 2020г., номер государственной регистрации №72:17:1313005:1136-72/053/2020-8.

1.5. Настоящий Договор заключен сторонами в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации и 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» (далее по тексту – Федеральный закон от 30.12.2004 г. №214-ФЗ).

Строительство Жилого дома осуществляется Застройщиком на основании:

- договор аренды земельного участка с выкупом от 01.12.2020г.;

- разрешения на строительство №72-304-94-2021 от 25.05.2021г., выданного Администрацией города Тюмени сроком действия до 25.05.2024г.

- проектной декларации №72-000789, размещенной в Единой информационной системе жилищного строительства (сайт наш.дом.рф);

- Заключения о соответствии Застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частью 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Федерального закона от 30.12.2004 года № 214-ФЗ, №76-ДС от 05.07.2021г., выданного Главным управлением строительства Тюменской области.

1.6. Участник долевого строительства подтверждает, что ознакомлен с проектной декларацией Застройщика по строительству Жилого дома, размещенной в Единой информационной системе жилищного строительства (сайт наш.дом.рф).

1.7. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что право аренды земельного участка под Жилым домом с кадастровым номером 72:17:1313005:1136 находится в залоге у ПАО Сбербанк.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

2.1. Цена договора составляет {v8 СуммаДоговора} ({v8 СуммаДоговораПрописью}), НДС не облагается, является неизменной за исключением случая расхождения между общей проектной площадью Объекта долевого строительства, указанной в пункте 1.2. настоящего Договора, и общей площадью квартиры по данным государственного кадастрового учёта Жилого дома в соответствии с п.1.3 настоящего Договора.

2.2. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом 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 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: {v8 ПокупательФИО}

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Клевер Строй».

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

Срок условного депонирования денежных средств: не позднее 31.03.2024 г.

Основания перечисления застройщику (бенефициару) депонированной суммы:

- разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта, полученного Застройщиком в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 года № 214-ФЗ, или сведения о размещении в единой информационной системе жилищного строительства, в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 года №214-ФЗ вышеуказанной информации;

При возникновении оснований перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы и наличии задолженности по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии, средства направляются Эскроу-агентом в погашение задолженности по кредиту, до полного выполнения обязательств по договору. После полного погашения задолженности по указанному договору средства со счета эскроу перечисляются на счет Застройщика, открытый в **Западно-Сибирском отделении № 8647 ПАО Сбербанк, г. Тюмень;**

Счет, на который должна быть перечислена депонированная сумма: р/с 40702810367100026670, БИК 047102651, к/с 30101810800000000651.

Основания прекращения условного депонирования денежных средств:

- истечение срока условного депонирования;

- перечисление депонируемой суммы в полном объеме в соответствии с Договором счета эскроу;

- прекращение договора участия в долевом строительстве по основаниям, предусмотренным Законом;

- возникновение иных оснований, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

Оплата производится Участником долевого строительства с использованием

специального эскроу счета после государственной регистрации настоящего Договора в следующие сроки:

(УКАЗЫВАЮТСЯ КОНКРЕТНЫЕ УСЛОВИЯ ОПЛАТЫ С УЧЕТОМ КРЕДИТНЫХ И/ИЛИ СОБСТВЕННЫХ СРЕДСТВ)

2.3. За счет собственных средств Участник долевого строительства оплачивает сумму в размере _____ рублей 00 копеек – не позднее 5 (пяти) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

За счет кредитных средств Участник долевого строительства оплачивает сумму в размере _____ рублей 00 копеек. Кредитные средства предоставляются Участникам долевого строительства (указывается наименование кредитной организации), являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (далее именуемым Банк), по Кредитному договору № _____ от «__» _____ 2021 года, заключаемому в городе Тюмени между Участниками долевого строительства и Банком для целей участия в долевом строительстве Квартиры, далее по тексту – «Кредитный договор» - не позднее 5 (Пяти) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора. Иные условия кредита предусмотрены кредитным договором.

2.4. Все имущественные права (требования) по Договору с учетом всех приложений и дополнений, которые заключены на «__» _____ 2021 года и могут быть заключены в будущем, состоящие в праве Участника долевого строительства требовать от Застройщика в предусмотренный договор срок строительства Жилого дома, определенного в п.3.3 настоящего Договора, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, передачи в собственность Участнику долевого строительства на основании акта приема-передачи объекта долевого строительства, определенного в п. 1.1 Договора, в целях обеспечения исполнения Участником долевого строительства своих обязательств перед Банком по Кредитному договору № _____ от «__» _____ 20__ года, заключенному Участником долевого строительства с банком, в соответствии со ст.ст. 5, 77.2 Федерального закона от 16.07.1998 № 102 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» будут считаться находящимися в залоге (ипотеке) у Банка в силу закона с момента государственной регистрации настоящего Договора и до момента оформления права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

С момента государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на квартиру, она считается находящейся в залоге (ипотеке) у Банка на основании ст. 77 ФЗ от 16.07.1998 № 102 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». При регистрации права собственности Участника долевого строительства на квартиру одновременно подлежит государственной регистрации и его залог (ипотека), возникающий на основании закона. Залогодержателем данного залога является Банк, залогодателем – Участник долевого строительства.

Права Банка по кредитному договору (право на получение исполнения по денежному обязательству, обеспеченному ипотекой в силу закона, без предоставления других доказательств существования этого обязательства) и право залога на объект долевого строительства, обремененный ипотекой в силу закона, удостоверяются закладной, составляемой Участником долевого строительства совместно с Банком. Закладная передается в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Тюменской области, с документами на регистрацию права собственности на квартиру для внесения записи о регистрации ипотеки».

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

2.6. Застройщик обязуется не вносить изменения в проектную декларацию по проекту, касающиеся изменения уполномоченного банка, в котором должны открываться счета-эскроу для осуществления расчетов по договору участия в долевом строительстве.

3. ПОРЯДОК И СРОКИ СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛОГО ДОМА И ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

3.1. Застройщик обеспечивает строительство Жилого дома в полном объеме, включая все работы, предусмотренные документами по строительству, а также иные работы, не упомянутые в этих документах, но необходимые для сооружения Жилого дома и для его ввода в установленном законодательством порядке в эксплуатацию, своими силами или с привлечением подрядчиков (исполнителей).

3.2. Настоящим Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на внесение изменений в проектную и разрешительную документацию на строительство Объекта (если это не приводит к изменению расположения, планировки Объекта долевого строительства).

3.3. Застройщик обязан обеспечить строительство Жилого дома и ввод Жилого дома в эксплуатацию (Срок окончания строительства) не позднее 3 квартала 2023 года.

3.4. Передача Квартиры Участнику долевого строительства осуществляется по Передаточному акту в срок до 31 декабря 2023 года. Документом, удостоверяющим факт передачи Квартиры, является Передаточный акт, который составляется по одному экземпляру для каждой из сторон, и один для Управления Росреестра по Тюменской области.

3.5. Застройщик не менее чем за месяц до наступления, установленного п.3.4. настоящего договора срока передачи Объекта, обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Жилого дома и о готовности Объекта к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта и о последствиях бездействия участника долевого строительства.

Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в разделе 9 настоящего договора адресу регистрации или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

Датой получения сообщения о завершении строительства является получение сообщения о завершении строительства Участником долевого строительства в отделении почтовой связи. В случае, если Участник долевого строительства не явится в отделение почтовой связи для получения сообщения о завершении строительства, датой получения сообщения о завершении строительства является дата поступления указанного сообщения в отделение почтовой связи.

В сообщении о завершении строительства указывается срок начала и окончания передачи Объекта.

3.6. Участник долевого строительства обязуется приступить к приемке объекта в срок, указанный в сообщении о завершении строительства, а если срок не установлен – в течение 7 дней с момента получения сообщения о завершении строительства.

3.7. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта (в том числе неявка участника долевого строительства для приемки Квартиры, необоснованный отказ в подписании передаточного акта, иное бездействие участника долевого строительства) Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного настоящим договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний Передаточный акт. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего Передаточного акта.

3.8. Застройщик вправе досрочно передать, а Участник долевого строительства в этом случае обязан досрочно принять Квартиру при условии полной оплаты цены договора. Для инициирования досрочной передачи Застройщик направляет Участнику долевого строительства сообщение в порядке, предусмотренном п. 3.5 настоящего Договора.

3.9. Срок передачи квартиры Участнику долевого строительства может быть изменен по взаимному соглашению сторон.

3.10. После получения Передаточного акта Участник долевого строительства самостоятельно выполняет все действия, необходимые для осуществления регистрации права собственности на Квартиру. Регистрация права собственности на Объект долевого строительства производится за счёт Участника долевого строительства.

3.11. В случае неполной оплаты Участником долевого строительства цены настоящего договора Застройщик не передает объект долевого строительства до момента исполнения Участником долевого строительства обязательства по оплате цены настоящего договора в полном объеме. Такое отсутствие передачи Объекта долевого строительства не является неисполнением обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

4. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК

4.1. Гарантийный срок на основные (капитальные) конструкции составляет 5 (Пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется с даты получения Застройщиком разрешения на ввод эксплуатацию.

4.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Жилого дома, устанавливается в 3 (Три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объектов долевого

строительства, расположенных в Жилом доме.

4.3. Застройщик после подписания Акта приема-передачи не несет ответственности за недостатки (дефекты) Квартиры и ее частей, в частности оконных блоков и дверей, устанавливаемых в соответствии с п. 1.2 договора, если такие недостатки (дефекты) произошли вследствие нормального износа частей объекта долевого строительства, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, установленных в Инструкции по эксплуатации многоквартирного дома, либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, использования Объекта долевого строительства не по назначению повреждения Объекта или его составных частей в результате механического, химического или иного внешнего воздействия.

В случае обнаружения недостатков в Квартире Участник долевого строительства обязан письменно обратиться к Застройщику, предъявив при этом копию документа, подтверждающего право собственности на квартиру (либо копию настоящего договора или копию передаточного акта) и документы, обосновывающие заявленные требования.

5. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

5.1. Изменения, дополнительные соглашения, протоколы и приложения к Настоящему договору подписываются Сторонами и являются неотъемлемой частью настоящего Договора. Условия настоящего Договора могут быть изменены или дополнены по соглашению сторон, оформленному в письменном виде, подписанному уполномоченными представителями сторон и зарегистрированному в установленном порядке с предварительного письменного согласия Банка (Эскроу-агента).

5.2. Участник долевого строительства обязуется после завершения строительства Жилого дома выбрать один из способов управления многоквартирным домом, предусмотренных ст. 161 Жилищного кодекса РФ.

5.3. Участник долевого строительства обязуется возмещать расходы Застройщика на оплату теплоснабжения, электроснабжения и иные расходы по содержанию Жилого дома пропорционально площади Квартиры на основании представленных Застройщиком счетов с момента принятия Квартиры по акту приема-передачи/одностороннему акту и до момента заключения договоров на теплоснабжение, энергоснабжение, на обслуживание с управляющей организацией в течение десяти календарных дней с даты выставления счета Застройщиком.

5.4. Уступка участником долевого строительства прав требований по договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

5.5. С момента подписания договора все предшествующие переговоры, соглашения и переписка сторон, противоречащие условиям договора, утрачивают силу и не могут использоваться сторонами в качестве доказательства в случае спора и для толкования текста договора.

5.6. Участник долевого строительства несет в полном объеме все расходы, связанные с регистрацией настоящего Договора, регистрацией изменений настоящего Договора, уступки прав требований по Договору.

5.7. Регистрация права собственности Участника долевого строительства на Квартиру осуществляется Участником долевого строительства самостоятельно и за свой счет.

5.8. Участник долевого строительства должен присутствовать на всех мероприятиях, требующих его личного участия, подписывать все необходимые документы, требующиеся для оформления права собственности на Квартиру.

5.9. Адресом Участника долевого строительства для направления ему корреспонденции по настоящему договору является адрес регистрации, указанный в разделе 9 настоящего договора. В случае изменения адреса или иных реквизитов Участника долевого строительства, указанных в договоре, последний обязан письменно уведомить Застройщика в трёхдневный срок с момента такого изменения путем направления по почте заказным письмом с уведомлением о вручении. В случае нарушения Участником долевого строительства указанной обязанности корреспонденция, направленная по указанному в настоящем пункте адресу, считается отправленной надлежащим образом. Все затраты, вызванные переоформлением документов в связи с несоблюдением Участником долевого строительства обязанности по извещению Застройщика, предусмотренной настоящим пунктом, Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику.

5.10. После передачи Застройщиком Объекта долевого строительства и подписания

Сторонами Передаточного акта, Застройщик имеет право подать заявление о государственной регистрации права собственности за участника долевого строительства на объект долевого строительства. При этом расходы по оплате государственной пошлины возлагаются на участника долевого строительства.

Застройщик после государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на объект долевого строительства обязан передать собственнику выданную в целях удостоверения проведения государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на объект долевого строительства выписку из Единого государственного реестра недвижимости.

5.11. Участник долевого строительства до момента подписания Передаточного акта не вправе производить без письменного согласия Застройщика любые работы, направленные на изменение архитектурных решений, предусмотренных проектом, в том числе: производить перепланировку Квартиры, устанавливать какие-либо ограждения, замену строительных конструкций, отопительных приборов, замену трубопроводов и электропроводки; выполнять работы, влекущие изменение конструкции пола, нарушающие установленные нормы звукоизоляции; выполнять любые работы, влекущие изменение фасада Жилого дома, в том числе: установка кондиционера, замена окон, производство остекления, не предусмотренного проектом, покраска и т.п., а также любые иные работы, выполнение которых предварительно не согласовано с Застройщиком и влечет изменение проектных решений.

В случае если Участником долевого строительства были произведены изменения конструктивных элементов или производство указанных работ, Участник долевого строительства обязан своими силами и за свой счет в 10-дневный срок с момента получения соответствующего требования Застройщика вернуть Квартиру в первоначальное состояние и уплатить Застройщику штраф в размере 10% от цены договора, указанной в п. 2.1. настоящего Договора. В случае нарушения срока, установленного настоящим пунктом, Застройщик вправе самостоятельно привести Квартиру в первоначальное состояние, при этом помимо штрафа, установленного настоящим пунктом, Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику убытки, вызванные приведением Квартиры в первоначальное состояние.

5.12. Участник долевого строительства после приемки Объекта не вправе осуществлять любые работы, направленные на изменение архитектурных решений, предусмотренных проектом, в том числе: установка кондиционера (возможно только в специально предусмотренные для этого места), замена окон, выполнение остекления, не предусмотренного для данного Жилого дома, замена облицовочного материала, покраска фасада, его частей, создание, изменение или ликвидация крылец, навесов, козырьков, карнизов, балконов, лоджий, изменение художественной подсветки.

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

5.14. Участник долевого строительства подписанием договора дает свое согласие на обработку, хранение, использование и передачу своих персональных данных.

5.15. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что многоквартирный дом может быть изменен по результатам изменения проектной документации, при этом площадь дома может быть увеличена или уменьшена.

5.16. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что разрешенное использование земельного участка под Объектом долевого строительства может быть изменено.

5.17. Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на межевание земельного участка, изменение границ, путем его раздела, объединения с другими земельными участками, на обременение его сервитутом, залогом (ипотекой), регистрацию прав на объекты, расположенные на земельном участке, постановку на кадастровый учет земельного участка, формирование земельного участка в соответствии с проектом межевания территории необходимого для эксплуатации жилого дома и перехода в общую долевую собственность собственников помещений в жилом доме, формирование частей земельного участка в целях строительства сетей, элементов благоустройства, малых архитектурных форм, государственную регистрацию права на имущество (линейные объекты) в регистрационном органе как в период до ввода Жилого дома в эксплуатацию, так и после ввода Жилого дома в эксплуатацию.

Участник долевого строительства дает согласие на выделение из указанного земельного участка участков под проездами, стоянками, территориями общего пользования и иными элементами благоустройства по усмотрению Застройщика для последующего отказа Застройщика

от прав на выделенные земельные участки и/ или передачи выделенных земельных участков в государственную или муниципальную собственность.

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 прекращение обязательств, связанных с передачей Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, указанного в пункте 1.1. настоящего договора.

5.18. Участник долевого строительства согласен с тем, что право аренды на земельный участок под Объектом долевого строительства может быть передано в залог третьим лицам.

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

5.19. Правила о способе обеспечения исполнения обязательств по Договору в соответствии со статьей 12.1 Федерального закона от 30.12.2004г. №214-ФЗ о залоге в порядке, установленном статьями 13 - 15 указанного Федерального закона, не применяются в связи с заключением договоров участия в долевом строительстве в порядке, предусмотренном статьей 15.4 Федерального закона от 30.12.2004г. №214-ФЗ.

5.20. Участник долевого строительства обязан приступить к приемке Объекта долевого строительства в срок, указанный в сообщении о завершении строительства, и/или в случае, если объект долевого строительства не принят, в течение 5 (Пяти) рабочих дней после получения уведомления об устранении замечаний.

5.21. Стороны договорились о том, что сообщения/уведомления по настоящему Договору, в т.ч. уведомления об устранении замечаний и о необходимости приёмки объекта долевого строительства могут быть направлены Застройщиком Участнику долевого строительства посредством электронной почты, а также посредством отправки СМС-сообщений на номер телефона Участника долевого строительства, указанные в разделе 9 настоящего Договора.

При этом риск неполучения/несвоевременного ознакомления с таким уведомлением/сообщением лежит на Участнике (Участниках) долевого строительства.

5.22. Участник уведомлен, что на земельных участках Застройщиком будет также осуществляться строительство иных многоквартирных домов и других объектов недвижимости в соответствии проектной документацией и действующим законодательством, а именно:

«Жилой комплекс в г. Тюмени на земельном участке с кадастровым номером 72:17:1313005:1136» 2 очередь, расположенный по адресу: Российская Федерация, Тюменская область, город Тюмень, улица Бориса Прудаева, д.4.

5.23. Участник долевого строительства одобряет имеющиеся на день подписания договоры и дает согласие на будущие сделки по обременению, разделу, объединению, перераспределению и (или) выделу земельных участков из земельного участка / земельных участков, предоставленных для строительства многоквартирного дома (комплекса домов), его частей, прав на него, а также по распоряжению земельными участками, предоставленными для строительства многоквартирного дома (комплекса домов), его частями, правами на него.

5.24. Участник путем подписания настоящего договора выражает свое согласие на передачу земельного участка, на котором осуществляется строительство объекта долевого строительства в залог Уполномоченному банку, предоставившему целевой кредит Застройщику.

В случае привлечения Участником долевого строительства заемных/кредитных денежных средств для оплаты цены договора, Участник обязан получить и предоставить Застройщику письменное согласие Кредитора (Банка) на передачу земельного участка, на котором осуществляется строительство объекта долевого строительства в залог Уполномоченному банку.

5.25. Участник уведомлен и согласен с тем, что:

- разрешенное использование земельного участка под Объектом долевого строительства может быть изменено без его (Участника) дополнительного согласования и уведомления;

- право аренды на земельный участок под Объектом долевого строительства может быть передано в залог третьим лицам;

- Объект долевого строительства может быть изменен по результатам изменения проектной документации, при этом площадь Объекта может быть увеличена или уменьшена, материал окон и дверей, сантехническое и иное оборудование, форма, вид и размер оконных и балконных проемов в многоквартирном доме и в Объекте долевого строительства могут быть изменены, по результатам изменения проектной документации. Корректировки проектной документации, получившие положительное заключение экспертизы, не считаются недостатком.

Корректировки проектной документации, которые не требуют прохождения повторной экспертизы, не приводящие к ухудшению потребительских свойств Объекта долевого строительства, не считаются недостатком.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН И РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

6.1. За нарушение Участником долевого строительства срока уплаты цены договора, указанной в п. 2.1. Договора, Застройщик вправе требовать уплаты Участником долевого строительства неустойки в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

6.2. За несвоевременное совершение действий со стороны Участника долевого строительства по приёмке объекта долевого строительства, установленных пунктами 3.6., 5.20 настоящего Договора, Участник долевого строительства по требованию Застройщика обязан уплатить неустойку в размере 1/150 ключевой ставки ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от стоимости объекта долевого строительства, за каждый день просрочки, начиная со дня просрочки по день совершения действий по приёмке объекта долевого строительства. При этом днём совершения действий по приёмке объекта долевого строительства является дата прибытия Участника долевого строительства на объект долевого строительства.

6.3. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства, застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере 1/150 ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки, за исключением случая нарушения срока передачи вследствие уклонения участника долевого строительства от подписания передаточного акта.

6.4. Все споры по договору разрешаются в обязательном претензионном порядке. Срок рассмотрения претензии - 60 календарных дней со дня получения. Споры, не урегулированные в претензионном порядке, передаются на рассмотрение в Центральный районный суд г. Тюмени, либо Арбитражный суд Тюменской области в соответствии с подведомственностью.

6.5. В случае одностороннего отказа Участника долевого строительства от исполнения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным Федеральным законом от 30.12.2004 года № 214-ФЗ, при условии, что в отношении настоящего договора зарегистрировано либо имеется какое-либо обременение (например, залог в пользу банка и т.п.), Участник долевого строительства обязуется своими силами и за свой счет обеспечить государственную регистрацию прекращения такого обременения до момента направления Застройщику уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего договора, и принять все меры, необходимые для прекращения такого обременения.

6.6. В случае неисполнения Участником долевого строительства условий п. 6.5. настоящего Договора в части неисполнения обязанности по прекращению обременения в отношении настоящего договора до момента направления Застройщику уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора, Участник долевого строительства по требованию Застройщика обязуется уплатить последнему неустойку за нарушение данного обязательства в размере 1% от цены Договора за каждый день просрочки, начиная со дня направления Застройщику уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего договора по день фактического исполнения обязательства, а именно прекращения обременения в отношении настоящего договора.

6.7. Сторона освобождается от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение данного договора, если докажет, что это было вызвано действием непреодолимой силы, то есть форс-мажорными обстоятельствами. К ним относятся чрезвычайные ситуации природного и техногенного характера; военные действия и блокада; массовые беспорядки и групповые правонарушения; пожары и наводнения; сложные климатические условия для данной местности, при которых строительные работы не производятся.

6.8. Застройщик не несет ответственности за безопасность Участника долевого строительства в случае самовольного проникновения Участника долевого строительства на строительную площадку для посещения строящегося дома без сопровождения представителя со стороны Застройщика, ответственного за безопасное ведение работ, и без средств индивидуальной защиты (каска).

6.9. Сторона, нарушившая свои обязательства по настоящему договору или в связи с ним, освобождается от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, если они были вызваны причинами, за которые отвечает другая Сторона.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

7.1. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тюменской области.

7.2. Договор действует до полного исполнения сторонами принятых обязательств.

7.3. Договор составлен в 4-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу по одному для каждой из сторон, один – для Банка и один - для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тюменской области.

7.4. Договор считается полностью исполненным:

- со стороны Застройщика – с момента подписания сторонами акта приема-передачи квартиры или иного документа о передаче.

- со стороны Участника долевого строительства – с момента оплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим договором и подписания сторонами акта приема-передачи квартиры или иного документа о передаче.

8. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1. Расторжение договора возможно по соглашению сторон, по предварительному письменному согласию Банка и в иных случаях, прямо установленных договором, и в случаях, предусмотренных законодательством РФ.

8.2. Односторонний отказ от исполнения договора допускается только в случаях, предусмотренных Федеральным законом 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 Российской Федерации».

8.3. При наступлении оснований для возврата Участнику долевого строительства денежных средств со счета эскроу (в том числе в случае расторжения/прекращения/отказа от исполнения Договора сторонами), денежные средства со счета эскроу подлежат возврату участнику долевого строительства в соответствии с условиями договора счета эскроу.

Приложения:

1. План Объекта долевого строительства.

2. Основные и технические характеристики Жилого дома и Объекта долевого строительства.

9. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

**Общество с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «Клевер
Строй»**
625000 г. Тюмень, ул. Республики, д. 65, офис 607;
ИНН/КПП 7203363588/720301001
ОГРН 1157232042362
р/с 40702810367100026670
в ЗАПАДНО-СИБИРСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8647
ПАО СБЕРБАНК
БИК 047102651
к/с 30101810800000000651

Участник долевого строительства:

Генеральный директор

_____/ А.В. Быков/

_____/_____

Приложение №1
к договору участия в долевом строительстве № _____ от «__» _____ г.

План Объект долевого строительства № ____, на ____ этаже

Застройщик:
ООО «Специализированный застройщик
«Клевер Строй»

Генеральный директор

_____ А.В. Быков

Участник долевого строительства:

_____ / _____

Приложение №2
к договору участия в долевом строительстве № _____ от « ____ »
_____.

**Основные и технические характеристики
Жилого дома и Объекта долевого строительства**

1. Характеристики Жилого дома

2. Характеристики Объекта долевого строительства

2.1. Застройщиком при строительстве Объекта **производятся** следующие виды работ:
Указываются в зависимости от выбранной отделки Объекта долевого строительства.

2.2. Застройщиком при строительстве Объекта **не производятся** следующие виды работ:
Указываются в зависимости от выбранной отделки Объекта долевого строительства.

Застройщик:
ООО «Специализированный застройщик
«Клевер Строй»

Генеральный директор

_____ А.В. Быков

Участник долевого строительства:

_____ / _____