

Договор участия в долевом строительстве № _____

г. Тюмень

« ____ » _____ 2021 года

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Завод железобетонных изделий – 3» (сокращенное наименование - ООО СЗ «Завод ЖБИ - 3»), зарегистрировано «03» октября 2014 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 14 по Тюменской области, ОГРН 1147232045014, ИНН 7203321348, юридический адрес (место нахождения) юридического лица: 625014, г. Тюмень, ул. 50 лет Октября, 215, строение 13, тел./факс: (3452) 58-18-18; тел.: (3452) 58-18-20, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Исполнительного директора **Соловьева Александра Владимировича**, действующего на основании Доверенности 72 АА 1352798, удостоверенной «13» марта 2018 г. Яковлевой Галиной Алексеевной, нотариусом нотариального округа города Тюмени Тюменской области, зарегистрировано в реестре за № 72/53-н/72-2018-1-495, с одной стороны, и

_____, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, и вместе именуемые далее по тексту «Стороны», а по отдельности – «Сторона», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве № _____ от _____ года (далее - «Договор») о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. В соответствии с условиями настоящего Договора Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) **многоквартирный дом «Жилой дом ГП-1 с нежилым помещением в микрорайоне «Тура-2» в г. Тюмени» по адресу: Российская Федерация, Тюменская область, городской округ город Тюмень, город Тюмень, ул. Алексея Леонова, д.36 (Далее - Дом)** и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию указанного многоквартирного дома передать Объект долевого строительства, указанный в п. 1.2. Договора, Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

Основные характеристики многоквартирного дома:

Вид: многоквартирный дом; **назначение:** жилое; **общая площадь Дома:** 13 212,7 кв.м.; **количество секций:** 5, **количество этажей:** 11 (подземных этажей-1, жилых этажей:10); **материал наружных стен:** железобетонные, трехслойные панели с утеплением из пенополистирола; **материал поэтажных перекрытий:** сборные железобетонные предварительно напряженные пустотные плиты; **класс энергоэффективности:** В; **класс сейсмостойкости:** 5 и менее.

Объект долевого строительства – квартира и/или нежилое помещение в указанном Доме, подлежащие передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома в соответствии с проектной документацией.

1.2. **Объектом долевого строительства**, подлежащим передаче Участнику долевого строительства по настоящему Договору, являются:

- **квартира в осях _____ на _____ этаже (_____ -я квартира на площадке), общей проектной площадью _____ кв.м.** (без учета площади лоджий, балконов), площадь балконов и лоджий (без понижающего коэффициента) _____ кв.м., секция/подъезд _____, условный номер квартиры (по проекту) – _____.

Квартира состоит из:

Комната проектной площадью _____ кв.м.;

Кухня проектной площадью _____ кв.м.;

Санузел (раздельный/совмещенный) проектной площадью _____ кв.м.;

Прихожая проектной площадью _____ кв.м.;

Кладовая проектной площадью _____ кв.м./при наличии.

План Объекта долевого строительства прилагается к настоящему Договору (Приложение №1).

1.3. Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства с черновой отделкой.

В состав черновой отделки входит выполнение следующих работ:

- устройство черновых полов (стяжка пола);
- потолок (затирка швов перекрытий);
- стены-оштукатурены;
- установка пластиковых оконных блоков без подоконников;
- установка входной металлической двери в квартиру;
- монтаж системы отопления (радиаторы отопления с терморегуляторами);
- установка стояков: канализации, холодного и горячего водоснабжения;
- электромонтажные работы (силовое оборудование и слаботочные сети);
- установка приборов учета электроснабжения, водоснабжения;
- автономные пожарные извещатели на потолке в квартире;
- приточные вентиляционные клапана.

1.4. На основании данного Договора и в соответствии с п.5 ст.16 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» у Участника долевого строительства возникает доля в праве собственности на общее имущество Дома (состав общего имущества определяется в соответствии со статьей 36 Жилищного Кодекса Российской Федерации).

1.5. Застройщик гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора право требования на Объект долевого строительства не продано, не передано третьим лицам иным образом, не является предметом судебного разбирательства, не заложено, не обременено какими-либо правами третьих лиц.

II. Цена договора и порядок расчетов

2.1. Цена Договора, т.е. размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства Объекта долевого строительства составляет _____, НДС не облагается.

2.2. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в размере _____ в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (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:

2.2.1. Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона 8-800-200-86-03.

2.2.2. Депонент: _____/ФИО.

2.2.3. Бенефициар: (ООО СЗ «Завод ЖБИ-3»).

2.2.4. Депонируемая сумма: _____.

2.2.5. Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: _____ в порядке и сроки, предусмотренные п.2.3 и 2.4. Договора.

2.2.6. Основания перечисления Застройщику (бенефициару) депонированной суммы:

- разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома;
- сведения Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающие государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав Многоквартирного дома, или сведения о размещении в единой информационной системе жилищного строительства, указанной в ст. 23.3 Федерального закона 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», этой информации.

2.2.7. Реквизиты счета Застройщика, на который должна быть перечислена депонированная сумма, будут направлены Эскроу-агенту после получения Застройщиком разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

2.3. Оплата производится Участником долевого строительства с использованием специального счета эскроу после государственной регистрации Договора в следующем порядке и сроки:

Платеж в размере _____ подлежит оплате в течение трех рабочих дней с даты государственной регистрации Договора.

Датой оплаты считается дата поступления денежных средств на счет эскроу.

2.4. При осуществлении платежа, предусмотренного п.2.2. Договора, Участник долевого строительства обязуется указывать следующую информацию в назначении платежа: «Оплата по договору участия в долевом строительстве № *Номер Договора* от *Дата Договора*, НДС не облагается»; в случае осуществления платежа, предусмотренного п. 2.2. Договора, третьим лицом, обеспечить указание этим лицом следующей информации в назначении платежа: «Оплата за Участника долевого строительства ФИО по договору участия в долевом строительстве № *Номер Договора* от *Дата Договора*, НДС не облагается».

2.5. Цена договора определяется как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика. Денежные средства участника долевого строительства, в части оплаты услуг Застройщика расходуются Застройщиком по своему усмотрению.

2.6. В случае, если фактические затраты на строительство (создание) Объекта долевого строительства оказались меньше тех, которые учитывались при определении цены Договора, полученная Застройщиком экономия возврату не подлежит, и остается в распоряжении Застройщика.

2.7. Досрочное внесение платежей Участником долевого строительства не является несоблюдением графика платежей по Договору.

2.8. В Цену Договора не включены расходы, связанные с подготовкой нотариальных и иных документов, с оплатой банковских услуг по перечислению денежных средств на счет эскроу, государственной регистрацией Договора и дополнительных соглашений к нему в органах государственной регистрации прав, технической инвентаризацией переданного Объекта долевого строительства, государственной регистрацией права собственности на Объект долевого строительства.

2.9. В связи с тем, что Депонентом может быть только один из Участников долевого строительства по соглашению всех Участников долевого строительства по Договору, Стороны установили и согласились, что Депонентом (владельцем счета эскроу) по Договору является лицо, указанное в п. 2.2.2 Договора. Все участники долевого строительства по Договору при этом уведомлены и согласны, что при оплате цены Договора на счет эскроу Депонента поступившие денежные средства будут считаться поступившими от всех Участников долевого строительства по Договору и Участники долевого строительства по Договору не имеют претензий друг к другу по порядку, сумме и форме расчетов.

2.10. В случае неперечисления цены Договора в объеме и сроки, установленные п. 2.3. Договора Застройщик после ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и перечисления Застройщику Эскроу-агентом оплаченной части депонированной суммы, вправе потребовать от Участника долевого строительства оплатить задолженность на расчетный счет Застройщика.

2.11. Участник долевого строительства ознакомлен с тем, что окончательные характеристики Объекта долевого строительства, указываемые в технической документации уполномоченной организацией после ввода многоквартирного дома в эксплуатацию, могут не совпадать с проектными характеристиками, указанными в Договоре. Стороны пришли к соглашению, что в связи с неизбежной строительной погрешностью, учетом толщины слоя штукатурки по внутренним стенам и допустимыми по правилам СНиП отклонениями, расхождение проектной общей площади Объекта долевого строительства и общей площади по данным обмеров уполномоченной организации в размере не более 5 (пяти) процентов от указанной площади в соответствии с 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»,

конфигурации и параметров помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства, являются несущественными изменениями Объекта долевого строительства и перерасчет стоимости Цены договора не производится.

Для расчетов по настоящему пункту Стороны соглашаются с тем, что Цена Договора привязана к стоимости строительства единицы площади Объекта долевого строительства и будет определяться, как произведение размера общей площади (без балконов и лоджий) на цену 1 кв. м. общей площади (без балконов и лоджий).

2.12. Окончательная площадь Объекта долевого строительства указывается в Передаточном акте, который подписывается Застройщиком и Участником долевого строительства после ввода Объекта в эксплуатацию на основании технической документации.

В случае изменения фактической площади Объекта долевого строительства менее чем на 5% Стороны взаимных претензий в этой части не предъявляют и цена договора при этом перерасчету не подлежит.

В случае, если в результате строительства фактическая площадь Объекта долевого строительства уменьшится более чем на 5%, то по заявлению Участника долевого строительства о соразмерном уменьшении цены Договора, цена Договора подлежит уменьшению Застройщиком с возвратом Участнику долевого строительства разницы в цене Договора в срок не более двадцати дней с момента поступления заявления от Участника долевого строительства.

В случае, если в результате строительства фактическая площадь Объекта долевого строительства увеличится более чем на 5%, то по письменному Уведомлению Застройщика о соразмерном увеличении цены Договора, цена Договора подлежит увеличению с доплатой Участником долевого строительства Застройщику разницы в цене Договора в срок не более двадцати дней с даты направления Застройщиком Участнику долевого строительства письменного Уведомления.

Доплата и возврат средств соответствующей стороной в порядке, предусмотренном настоящим пунктом, производится в части превышающей 5%.

III. Права и обязанности Сторон

3.1. Застройщик обязуется:

3.1.1. Осуществлять строительство многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией, техническими регламентами, проектной декларацией и Договором и ввести в эксплуатацию Дом в/во **2 квартале 2022 года**.

3.1.2. По требованию Участника долевого строительства информировать его о ходе строительства многоквартирного дома.

3.1.3. В согласованный с Участником долевого строительства срок, совместно с последним, представить документы на регистрацию Договора в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, но не позднее 5 рабочих дней с момента подписания Договора.

3.1.4. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства по акту приема-передачи в порядке и сроки, установленные настоящим Договором.

3.1.5. В случае если строительство Дома не может быть завершено в предусмотренный настоящим Договором срок, не позднее чем за 2 (Два) месяца до истечения указанного срока, направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение заключить дополнительное соглашение об изменении срока передачи Объектов долевого строительства.

3.1.6. Уведомить Участника долевого строительства о завершении строительства, о готовности Объектов долевого строительства к передаче, а также предупредить о необходимости принятия объекта долевого строительства и о последствиях бездействия участника долевого строительства, предусмотренных ч. 6 ст. 8 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», путем направления почтой заказного письма с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу, указанному в настоящем Договоре, либо вручения уведомления Участнику долевого строительства лично не менее чем в течение 30 (Тридцати) дней с момента ввода жилого дома в эксплуатацию.

3.1.7. После получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Дома, передать Участнику долевого строительства по передаточному акту Объекты долевого строительства **в течение 3 (Трех) месяцев с даты ввода Объекта/Дома в эксплуатацию. Застройщик имеет право исполнить обязательство, предусмотренное настоящим пунктом, досрочно, при этом дополнительное согласия Участника долевого строительства не требуется.**

3.2. Застройщик вправе:

3.2.1. Воспользоваться односторонним отказом от исполнения Договора в порядке, предусмотренном статьей 9 Федерального закона Российской Федерации № 214-ФЗ от «30» декабря 2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

3.2.2. Застройщик вправе исполнить обязательства по передаче Объекта долевого строительства досрочно, в любой день по своему усмотрению, но не ранее получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, о чем уведомляет Участника долевого строительства в Сообщении. В этом случае, при досрочной передаче Объекта долевого строительства Стороны применяют порядок передачи и исполнения обязательств, предусмотренный для передачи Объекта долевого строительства в установленный Договором срок.

3.2.3. В случае уклонения или необоснованного отказа Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства Застройщик по истечению 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.

Односторонний акт должен быть направлен по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства в Договоре почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

3.2.4. В случае, когда Застройщик исправил все выявленные в ходе приемки Участником долевого строительства Объекта долевого строительства замечания и недостатки, а Участник долевого строительства уклоняется или необоснованно отказывается принять Объект долевого строительства, Застройщик вправе по истечению 7 (Семи) дней, составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства и направить его Участнику долевого строительства. При этом,

согласно пунктам 2 и 3 ст.720 ГК РФ Участник долевого строительства лишается права ссылаться в дальнейшем на явные недостатки, которые не были выявлены им при приемке Объекта долевого строительства и/или не были зафиксированы в Акте приема-передачи о несоответствии и лишается права в последующем отказываться от приемки Объекта долевого строительства со ссылкой на новые недостатки, не зафиксированные ранее в Акте о несоответствии.

В этом случае односторонний акт направляется Участнику долевого строительства в порядке, установленном в п.3.2.3 настоящего Договора.

3.2.5. Застройщик вправе удерживать Объект долевого строительства и не передавать его Участнику долевого строительства по акту приёма-передачи в соответствии со ст. 359 ГК РФ в случае нарушения Участником долевого строительства порядка оплаты, предусмотренного Договором, до полного исполнения обязательств по оплате Цены Договора.

В этом случае Застройщик не будет считаться нарушившим сроки передачи Объекта долевого строительства по Договору и Участник долевого строительства не вправе предъявлять претензии к Застройщику по срокам передачи Объекта долевого строительства.

3.2.6. В случае, если Участник долевого строительства не приступил к приемке Объекта долевого строительства без уважительных на то причин в течение 15 (Пятнадцати) дней со дня получения Сообщения, Застройщик вправе потребовать, а Участник долевого строительства в этом случае обязуется компенсировать Застройщику затраты на оплату за жилое помещение и коммунальные услуги соразмерно площади Объекта долевого строительства за период: с первого дня, следующего за истечением срока для передачи Объекта долевого строительства, указанного в настоящем пункте Договора, и до подписания Сторонами акта приема-передачи. Компенсация затрат производится в сумме, указанной Застройщиком, безналичными денежными средствами путем их перечисления на расчетный счет Застройщика.

3.3. Участник долевого строительства обязуется:

3.3.1. Произвести оплату цены Договора и платежей в размере и порядке, установленными условиями настоящего Договора.

3.3.2. В течение 1 (одного) рабочего дня с момента подписания Договора предоставить Эскроу-агенту необходимые документы для открытия счета эскроу.

3.3.3. Представить в течение 15 (Пятнадцати) дней с момента подписания 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.

3.3.4. Принять Объекты долевого строительства по акту приема-передачи в срок, указанный в уведомлении Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

3.3.5. В случае расторжения Договора по инициативе Участника долевого строительства при отсутствии вины Застройщика, Участник долевого строительства обязан компенсировать Застройщику сумму государственной пошлины, уплаченной Застройщиком за государственную регистрацию настоящего Договора.

3.3.6. За свой счет оплачивать государственную пошлину при проведении государственной регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к нему и право собственности на введенный объект долевого строительства, а также при необходимости за получение (изготовление) какой-либо технической документации на объект долевого строительства.

3.3.7. После подписания сторонами Договора Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства самостоятельно несёт расходы, связанные с содержанием и ремонтом Объектов долевого строительства, включающие плату за услуги и работы по управлению многоквартирных домов, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном Доме, а также плату за коммунальные услуги (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление).

3.4. Участник долевого строительства вправе:

3.4.1. При условии полной оплаты стоимости Объектов долевого строительства, Участник долевого строительства имеет право с предварительного письменного уведомления Застройщика уступить право требования по настоящему Договору третьим лицам до получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Дома и подписания Сторонами Акта приема-передачи объекта долевого строительства. При этом Участник долевого строительства обязан в течение 10 (десяти) дней с момента регистрации договора, на основании которого произведена уступка прав, направить в адрес Застройщика его копию со штампом о государственной регистрации.

В случае неисполнения Участником долевого строительства данной обязанности, направление Застройщиком всех сообщений, актов, совершение иных действий в адрес первоначального Участника долевого строительства считается надлежащим исполнением обязанностей, предусмотренных Договором. Участник долевого строительства самостоятельно уведомляет Правопреемника о его обязанности переоформить счет эскроу.

3.4.2. В случае неполной оплаты (неоплаты) стоимости Объекта долевого строительства Участник долевого строительства вправе уступить право требования по Договору третьим лицам одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства с предварительного согласия Застройщика в порядке, установленном настоящим Договором.

IV. Гарантии качества

4.1. Гарантийный срок для Объектов долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав таких Объектов долевого строительства устанавливается **пять лет**. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объектов долевого строительства Участнику долевого строительства по акту приёма-передачи.

4.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемых Участнику долевого строительства Объектов долевого строительства, устанавливается **три года**. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства.

4.3. Застройщик не несёт ответственности за недостатки (дефекты) Объектов долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Объектов долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации в том числе прописанных в выданной Участнику долевого строительства инструкции по эксплуатации, либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведённого самим Участником

долевого строительства или привлечёнными им третьими лицами или использование Объекта долевого строительства не по назначению.

В частности, Застройщик не будет нести ответственность за недостатки инженерного оборудования, если будет установлено, что Участник долевого строительства в течение гарантийного срока менял места прохождения стояков горячего и холодного водоснабжения, канализационных стояков, радиаторов, производил перепланировку либо переустройство Объекта долевого строительства без согласования с уполномоченными органами, заменял указанные стояки и радиаторы на другие, не предусмотренные проектом строительства многоквартирного дома.

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

4.5. Не является нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства, не считается существенным изменением и не требует согласования с Участником долевого строительства такое изменение проектной документации по строительству Объекта недвижимости, которое влечет следующие изменения в Объекте недвижимости (и, соответственно, в проектной и рабочей документации):

- изменения проектной документации, непосредственно не затрагивающие Объект долевого строительства;
- изменения проектной документации в отношении мест общего пользования Объекта недвижимости, не создающие препятствий к использованию Объекта долевого строительства;
- изменение цвета и/или материала, наружной отделки фасадов Объекта недвижимости;
- изменение цвета и/или материала отделки, иных изделий Объекта долевого строительства;
- изменение проекта благоустройства прилегающей территории;
- изменения проектной документации в связи с исполнением требований действующего законодательства и (или) в соответствии с законными требованиями органов государственной власти или органов местного самоуправления.

4.6. В случае обнаружения недостатка Объектов долевого строительства Участник долевого строительства обязан письменно обратиться к Застройщику, предъявив при этом документы, удостоверяющие право собственности на Объект Долевого строительства, копию настоящего Договора, прошедшего государственную регистрацию, копию акта приёма-передачи на Объекты долевого строительства и документы, обосновывающие заявленные требования.

V. Ответственность сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. Стороны не несут ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажорных обстоятельств): природных катаклизмов, военных действий, забастовок, террористических актов, принятые органами государственной власти законодательных актов, делающих невозможным выполнение Сторонами условий Договора, и т.д.

Сторона, ссылающаяся на форс-мажорные обстоятельства, обязана немедленно известить в письменной форме другую Сторону об их возникновении. Срок выполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют форс-мажорные обстоятельства.

В случае принятия органами власти и управления всех уровней решений, которые прямо либо косвенно могут повлиять на сроки ввода Дома в эксплуатацию Застройщик должен письменно уведомить Участника долевого строительства о возникших обстоятельствах и Стороны должны прийти к мирному решению и корректировки рассматриваемых сроков.

5.3. В целях соблюдения норм Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» Стороны пришли к соглашению о том, что в случае перечисления Участником долевого строительства Цены настоящего Договора до момента его государственной регистрации или не на предусмотренный согласно условиям настоящего Договора эскроу счет, Участник долевого строительства обязуется возместить Застройщику все фактически понесенные Застройщиком расходы и убытки, возникшие вследствие не правильного перечисления платежа (в том числе штрафных санкций, наложенные на Застройщика за данное нарушение государственными органами, тарифы банка на перечисление), в течение 5 (Пяти) дней с даты получения от Застройщика соответствующего требования.

Все споры и разногласия, возникающие у Сторон в ходе исполнения настоящего Договора, разрешаются путем переговоров и направления письменных претензий, с приложением документов, подтверждающих указанные в претензии обстоятельства. Если стороны не достигнут соглашения, споры подлежат разрешению в Ленинском районном суде г. Тюмени Тюменской области, Арбитражном суде Тюменской области.

VI. Особые условия

6.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и на основании:

6.1.1. Разрешения на строительство № 72-304-179-2020, выданного 11.12.2020 года Администрацией города Тюмени. Распоряжения №1113, выданного 23.12.2020 года Администрацией города Тюмени.

6.1.2. Договора аренды земельного участка (землеустроительное дело №23-83306) №23-20/3897 от 27.10.2020 года, заключенного с Департаментом имущественных отношений Тюменской области, зарегистрированного в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тюменской области, номер и дата государственной регистрации: 72:23:0221002:9547-72/041/2020-1 от 10.11.2020 года, срок аренды: с 10.11.2020 года по 24.12.2029 года. Объект права - Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), для малоэтажной застройки, площадью 6545 (шесть тысяч пятьсот сорок пять) квадратный метр, расположенного по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, жилой район "Тура", район оз. Оброчное, кадастровый номер: 72:23:0221002:9547.

6.1.3. Заключение о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частями 1.1 и 2 статьи 3, статьями 20 и 21 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”, от 15.01.2020 №002-ДС, выданного Главным управлением строительства Тюменской области.

6.2. Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией перед подписанием Договора. Проектная декларация размещена в сети Интернет на сайте наш.дом.рф в соответствии с ФЗ № 214-ФЗ, а также на сайте: www.jbi-3.ru.

6.3. Обязательства Застройщика по Договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта о передаче Объектов долевого строительства.

6.4. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента поступления денежных средств в полном объеме в порядке, установленном согласно условиям настоящего Договора, и подписания Сторонами передаточного акта о передаче Объектов долевого строительства.

6.5. Участник долевого строительства подтверждает, что он согласен с передачей Застройщиком в залог/последующий залог банку земельного участка и его частей, права аренды на него в обеспечение возврата кредита, предоставленного банком Застройщику на строительство (создание) многоквартирного дома, в состав которого входит Объект долевого строительства и/или иных объектов капитального строительства в составе Жилого комплекса.

6.6. Участник долевого строительства подтверждает, что он согласен на межевание, образование новых земельных участков в результате раздела, объединения, перераспределения или выдела (изменения кадастрового номера, границ, уменьшения площади, увеличение площади) земельного участка, на котором осуществляется строительство многоквартирного дома; строительство иных объектов недвижимости Жилого комплекса, на установление обременений (ограничений) в виде сервитутов, аренд, прокладку инженерных сетей и иных необходимых действий, связанных со строительством на земельном участке, по усмотрению Застройщика, наделяет Застройщика полномочиями по формированию земельного участка, необходимого для эксплуатации/строительства многоквартирного дома и дает согласие на совершение Застройщиком, в том числе от имени Участника долевого строительства без доверенности, необходимых действий для государственной регистрации прав собственности/обременений в отношении вновь образованных земельных участков в Едином государственном реестре недвижимости. Изменения с земельным участком, указанные в настоящем разделе, не влекут обязанности Застройщика заключить дополнительное соглашение с Участником долевого строительства, дополнительного письменного согласия Участника долевого строительства не требуется. Уведомление Участника долевого строительства об указанных изменениях осуществляется посредством размещения информации в проектной декларации и/или на сайте Застройщика.

6.7. В соответствии с пунктом 14 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации Стороны согласовали, что до заключения договора управления многоквартирным Домом между лицом, указанным в [пункте 6 части 2 статьи 153](#) Жилищного кодекса Российской Федерации, и управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, проведенного в соответствии с [частью 13](#) статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, управление многоквартирным Домом осуществляется Застройщиком при условии его соответствия стандартам и [правилам](#) деятельности по управлению многоквартирными домами, установленным в соответствии со статьей 161 Жилищного кодекса Российской Федерации Правительством Российской Федерации, или управляющей организацией, с которой Застройщиком будет заключен договор управления многоквартирным домом не позднее чем через пять дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного Дома.

6.8. Участник долевого строительства настоящим предоставляет право Застройщику и дает свое согласие на передачу по усмотрению Застройщика после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Дома третьим лицам – управляющей компании, товариществу собственников жилья, муниципальному образованию, управляющей организации и т. п. на обслуживание и/или в эксплуатацию Дома, сооружений, теплосетей, электросетей, водопроводных сетей, канализационных сетей, иного оборудования, доля в праве общей долевой собственности на которые в соответствии с положениями Жилищного кодекса Российской Федерации и условиями настоящего Договора принадлежит Участнику долевого строительства.

6.9. Условия настоящего Договора могут быть изменены только по соглашению Сторон.

6.10. В случае реорганизации Застройщика в период действия настоящего Договора, Договор остается в силе для его правопреемника, при ликвидации - решение принимается судом.

6.11. Любая информация о финансовом положении Сторон, порядке расчетов между Сторонами, а также об условиях Договора, считается конфиденциальной и не подлежащей разглашению. В случае разглашения указанной информации, виновная Сторона возмещает другой Стороне убытки, причиненные таким разглашением. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон в качестве дополнений к настоящему Договору или дополнительного соглашения к таковому.

6.12. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

6.13. Настоящий Договор составлен в **3 (трех) подлинных экземплярах**, обладающих одинаковой юридической силой, один Застройщику, один – Участнику долевого строительства и один для регистрирующего органа.

6.14. Участник долевого строительства согласен с тем, что построенные инженерные сети безвозмездно передаются Застройщиком в муниципальную собственность г. Тюмени с целью подключения к общегородским инженерным системам.

6.15. При изменении адреса, замене документов, подтверждающих правомочия Участника долевого строительства, выдаче доверенности на представление интересов Участника долевого строительства в отношении с Застройщиком или иных данных, являющихся существенными в целях надлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору, Участник долевого строительства обязан письменно, с приложением копий подтверждающих документов, уведомить Застройщика об изменении, в течение 5 (Пяти) дней с момента наступления такого события. В случае нарушения Участником долевого строительства указанной обязанности, корреспонденция, направленная по указанному в настоящем пункте адресу, считается отправленной надлежащим образом.

6.16. Подписанием настоящего договора Участник долевого строительства дает согласие на обработку, в том числе сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), анализ, использование, распространение (в том числе переработку), обезличивание, передачу третьим лицам, блокирование, уничтожение своих персональных данных, в т. ч. указанных в настоящем Договоре, на получение каналами связи (смс-сообщений) на указанный в настоящем Договоре номер

сотового телефона информации о деятельности Застройщика, в соответствии с Федеральным Законом Российской Федерации № 152-ФЗ от «27» июля 2006 года «О персональных данных».

6.17. Приложение № 1 - планировка Объекта долевого строительства.

VII. ПОДПИСИ СТОРОН

Участник долевого строительства

(Данные Участника долевого строительства)

_____ / _____

Застройщик

ООО СЗ «Завод ЖБИ-3»

тел./факс: (3452) 58-18-09

тел.: (3452) 58-18-18

юр. адрес (место нахождения):

625014, г. Тюмень, ул. 50 лет Октября, 215, стр. 13

ИНН 7203321348

КПП 720301001

р/с 40702810867020103856

Западно-Сибирское отделение № 8647 ПАО

Сбербанк

к/с 30101810800000000651

БИК 047102651

Исполнительный директор

ООО СЗ «Завод ЖБИ-3»

_____ **А.В. Соловьев**

м.п.

**Действует на основании доверенности 72 АА
1352798 от "13" марта 2018 г.**

Приложение № _____ от _____ 2021г.
К Договору участия в долевом строительстве № _____
От _____ 2021г

**ПЛАН
ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**