

ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ № ГП1/___/___

г. Тюмень

«___»___ 2021 г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Родина», именуемое далее **Застройщик**, в лице директора **Бронникова Павла Сергеевича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

_____ паспорт _____ выдан _____ код подразделения _____, именуемый в дальнейшем **Участник долевого строительства**, с другой стороны, вместе именуемые **Стороны**, заключили настоящий договор о нижеследующем (далее по тексту – **Договор**):

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) **многоквартирный жилой дом «Многоквартирные жилые дома ГП-1, ГП-2, ГП-3 в городе Тюмени (р-он оз.Песьяное) 1 этап строительства» по адресу: Российская Федерация, Тюменская область, городской округ город Тюмень, город Тюмень, дом 452 (далее по тексту – многоквартирный дом, жилой дом)** и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома передать Объект долевого строительства, указанный в п. 1.3 Договора, Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства.

1.2. Основные характеристики жилого дома:

Вид: Многоквартирный дом;

назначение: жилое;

общая площадь: 17 388,3 кв.м.;

этажность: минимальное количество этажей – 4 (четыре), максимальное количество этажей – 4 (четыре);

Материал наружных стен и каркаса: (Материал наружных стен – монолитный железобетонный каркас, материал каркаса – мелкоштучные каменные материалы (кирпич, керамический камень, блоки);

Материал поэтажных перекрытий: монолитные железобетонные;

Класс энергоэффективности: В;

Класс сейсмостойкости: 5 и менее баллов.

1.3. **Объект долевого строительства** – жилое помещение, расположенное в многоквартирном доме, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, имеющее следующие проектные характеристики:

Номер дома по Генеральному плану	ГП-1
Секция/подъезд	
Этаж	
Условный номер квартиры по проектной декларации	
Количество комнат	
Общая проектная площадь, кв.м.	
Количество и площадь жилых помещений вспомогательного использования:	
Жилая комната	Проектная площадь:
Количество и площадь жилых помещений вспомогательного использования:	
Санузел	Проектная площадь:
Прихожая	Проектная площадь:
Балкон	Проектная площадь:
Терраса	Проектная площадь:

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

Общая проектная площадь Объекта долевого строительства может отличаться от окончательной (фактической) площади. В случае отличия фактической площади Объекта долевого строительства от проектной в меньшую сторону не более чем на 5 %, Стороны взаимных претензий не имеют, цена договора перерасчету не подлежит. Фактическая площадь Объекта долевого строительства указывается в акте приема-передачи. В случае, если фактическая площадь Квартиры будет отличаться от проектной более, чем на 5%, то цена Договора подлежит перерасчёту в размере разницы между фактической площадью и проектной площадью Объекта долевого строительства с учетом 5% в большую или меньшую сторону. 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 приведенной площади на цену 1 кв. м. общей приведенной площади.

План Объекта долевого строительства на поэтажном плане Жилого дома приведены в приложении №1 к договору (далее – План).

Расположение дверных и оконных проемов, инженерного и иного оборудования в Объекте долевого строительства указаны на Плате ориентировочно, фактическое их местоположение и размеры могут быть незначительно уточнены Застройщиком в результате проведения строительных работ, но исключительно в рамках проектной документации. Указанные на Плате предметы мебели, сантехники, бытовой техники нанесены условно и в состав Объекта долевого строительства не входят.

1.5. 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» (далее – ФЗ №214-ФЗ) и Федеральным законом от 13.07.2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

1.6. Основанием заключения Договора являются:

-Разрешение на строительство №72-304-193-2020 от 25.12.2020 года;

-Договор аренды земельного участка по адресу: Российская Федерация, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Западносибирская, кадастровый номер земельного участка 72:23:0222001:10322, площадью 17345 кв. м., категория земель – земли населенных пунктов №23-20/3917 от 25.02.2021, зарегистрированный в установленном порядке, запись регистрации №72:23:0222001:10322-72/041/2021-1 от 16.03.2021;

-Договор аренды земельного участка по адресу: Российская Федерация, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Западносибирская, кадастровый номер земельного участка 72:23:0222001:10325, площадью 80 кв. м., категория земель – земли населенных пунктов №23-20/3914 от 25.02.2021, зарегистрированный в установленном порядке, запись регистрации №72:23:0222001:10325-72/041/2021-1 от 17.03.2021;

-Договор аренды земельного участка по адресу: Российская Федерация, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Западносибирская, кадастровый номер земельного участка 72:23:0222001:10324, площадью 322 кв. м., категория земель – земли населенных пунктов №23-20/3915 от 25.02.2021, зарегистрированный в установленном порядке, запись регистрации №72:23:0222001:10324-72/041/2021-1 от 16.03.2021;

-Заключение о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным ФЗ №214-ФЗ №60-ДС от 07.05.2021, выданное Главным управлением строительства Тюменской области.

1.7. Проектная декларация на строительство жилого дома размещена в Единой информационной системе жилищного строительства на сайте наш.дом.рф в соответствии с ФЗ № 214-ФЗ. На протяжении действия Договора Участник долевого строительства отслеживает изменения проектной декларации на указанном сайте самостоятельно.

1.8. Участник долевого строительства подтверждает, что он ознакомлен с документами, указанными в п. 1.6-1.7 Договора, до него в полном объеме доведена информация об Объекте долевого строительства, Жилом доме, его характеристиках, расположении в границах земельного участка, сведения о составе, назначении, месте расположения общего имущества в многоквартирном доме, а также сведения о земельном участке и смежных с ним территориях.

1.9. Застройщик гарантирует, что 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.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА

2.1. Цена договора (размер денежных средств, подлежащих уплате Застройщику Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства) составляет _____ (_____) **рублей 00 коп.** Цена квадратного метра _____ **руб.** _____ **коп.**

Цена договора является фиксированной и не подлежит изменению, за исключением случаев, предусмотренных п. 1.3 настоящего договора, а также п. 2 ч. 2 ст. 7 ФЗ №214-ФЗ.

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 ФЗ № 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.

Депонент: _____ (участник долевого строительства)

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Родина»

Депонируемая сумма: _____ (цена договора)

Срок условного депонирования денежных средств: **01.09.2023 г.**

Основания перечисления Застройщику (бенефициару) депонированной суммы:

- разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома;

2.3. В связи с тем, что Депонентом может быть только один из Участников долевого строительства по соглашению всех Участников долевого строительства по Договору (в случае, если участниками долевого строительства по Договору являются несколько лиц), Стороны установили и согласились, что Депонентом (владельцем счета эскроу) по Договору является лицо, указанное в п. 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.

2.4. 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 срок до _____, **но не позднее 31.12.2022 г.**

Датой оплаты считается дата поступления денежных средств на счет эскроу.

2.5. Досрочное внесение платежей Участником долевого строительства по Договору допускается, но не ранее государственной регистрации Договора.

2.6. При осуществлении платежей в счет уплаты цены Договора Участник долевого строительства обязуется указывать следующую информацию в назначении платежа: «Оплата по договору участия в долевом строительстве № _____ от _____, НДС не облагается».

2.7. В случае отказа Эскроу-агента (ПАО Сбербанк) от заключения договора счета эскроу с Участником долевого строительства, расторжения Эскроу-агентом договора счета эскроу с Участником долевого строительства, 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 ч.3 и 4 ст.9 ФЗ 214-ФЗ.

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

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

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА

3.1. Застройщик обязан:

3.1.1. Осуществлять строительство жилого дома в соответствии с проектной документацией, техническими регламентами, проектной декларацией и Договором.

3.1.2. Получить разрешение на ввод жилого дома в эксплуатацию.

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

3.1.4. Выполнить иные обязательства, предусмотренные Договором и нормами ФЗ №214-ФЗ.

3.2. Застройщик вправе:

3.2.1. Вносить технически и экономически обоснованные изменения в проектную документацию, производить замену применяемых материалов, изделий и конструкций в соответствии с действующими нормами на аналогичные, не ухудшающие качественные характеристики материалы, изделия и конструкции, что не является недостатком, приводящим к ухудшению качества Объекта долевого строительства, либо иным недостатком, делающим Объект долевого строительства непригодным для использования, и не является нарушением условий Договора, без письменного согласия Участника долевого строительства.

3.2.2. Досрочно исполнить обязанность по вводу жилого дома в эксплуатацию и передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства. Дополнительное согласие Участника долевого строительства на досрочное исполнение указанных обязанностей не требуется.

3.2.3. Осуществить раздел земельного участка, на котором осуществляется строительство Объекта долевого строительства, объединение, преобразование или иное образование за счет земельного участка, на котором осуществляется строительство Объекта долевого строительства с возможным изменением площади земельного участка как в сторону увеличения, так и в сторону уменьшения. Изменения с земельным участком, указанные в настоящем пункте, 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.

3.2.4. Воспользоваться иными правами, предусмотренными действующим законодательством.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

4.1. Участник долевого строительства обязан:

4.1.1. Предоставить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав настоящий договор и иные документы, необходимые для его регистрации в течение 3 (трех) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора.

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

4.1.3. Уплатить Цену Договора в сроки и в порядке, установленном Договором.

4.1.4. В случае уступки права требования по Договору Участник долевого строительства обязан письменно уведомить Застройщика об этом с предоставлением копии прошедшего государственную регистрацию договора уступки права требования в срок не позднее 5 (пяти) календарных дней с момента такой регистрации. При невыполнении 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.

4.1.5. Принять Объект долевого строительства по акту приема-передачи в порядке и сроки, установленные Договором.

4.1.6. После подписания акта приема-передачи и до выбора способа управления многоквартирного дома оплачивать организации, с которой Застройщик заключил договор временного управления многоквартирным домом расходы на оплату коммунальных услуг (газоснабжения, теплоснабжения, электроснабжения, водоснабжения, водоотведения), нести иные расходы на содержание и эксплуатацию объекта долевого строительства и общего имущества по счетам организации, осуществляющей временное управление многоквартирного дома, а также ресурсоснабжающих организаций.

4.1.7. Самостоятельно нести расходы, связанные с подготовкой нотариальных документов, оплатой банковских услуг по перечислению денежных средств на счет эскроу, государственной регистрацией Договора и дополнительных соглашений к нему, уступки прав требования по Договору в органах государственной регистрации прав, государственной регистрацией права собственности на Объект долевого строительства.

4.2. Участник долевого строительства вправе:

4.2.1. Передать свои права и обязанности по договору третьим лицам только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства до момента подписания сторонами акта приема-передачи Объекта.

4.2.2. В случае, если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) обязательных требований технических регламентов, проектной документации, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для использования по назначению, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков.

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

4.3.2. До момента подписания акта приема-передачи не вправе производить любые работы, направленные на изменение архитектурных решений, предусмотренных проектом, в том числе: производить перепланировку Объекта долевого строительства, устанавливать какие-либо ограждения, производить 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 влечет изменение проектных решений.

В случае если Участником долевого строительства были произведены изменения конструктивных элементов или производство перечисленных работ, Участник долевого строительства обязан своими силами и за свой счет в 10-дневный срок с момента получения соответствующего требования Застройщика вернуть Объект долевого строительства 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 Объект долевого строительства в первоначальное состояние, при этом помимо штрафа, установленного настоящим пунктом, Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику убытки, понесенные Застройщиком.

4.3.3. Участник долевого строительства после ввода жилого дома в эксплуатацию не вправе осуществлять любые работы, направленные на изменение архитектурных решений, предусмотренных проектом, в том

числе: установка кондиционера, замена окон, производство 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, выполнение иных работ без разрешения, получение которого предусмотрено действующим законодательством, согласования общего собрания собственников жилого дома.

4.4. Подписанием настоящего договора Участник долевого строительства подтверждает, что уведомлен/согласен:

4.4.1. с тем, что жилой дом может быть изменен по результатам изменения проектной документации, при этом площадь дома может быть увеличена или уменьшена;

4.4.2. на замену предмета залога (земельного участка) на земельный участок, возникший в результате межевания, и на замену предмета залога (жилого дома) вследствие произведенных корректировок проектной документации;

4.4.3. с тем, что разрешенное использование земельного участка под Объектом долевого строительства может быть изменено без утраты основного целевого назначения – жилая застройка;

4.4.4. строительство Жилого дома осуществляется с участием кредитных средств ПАО Сбербанк. Права Застройщика на земельный участок под Объектом долевого строительства переданы в залог/последующий залог ПАО Сбербанк 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;

4.4.5. с тем, что жилой дом до завершения его строительства (объект незавершенного строительства), расположенный на указанном земельном участке, может быть передан Застройщиком в залог банку в обеспечение возврата кредита, предоставленного банком Застройщику на строительство (создание) Жилого дома.

4.4.6. на размещение в период строительства на земельном участке, указанном в Договоре (в том числе после межевания), а также на Жилом доме рекламных конструкций при условии их соответствия требованиям действующего законодательства о рекламе;

4.4.7. на установление обременений (ограничений) в виде сервитутов, аренд, прокладку инженерных сетей и иных необходимых действий, связанных со строительством на земельном участке, по усмотрению Застройщика,

4.4.8. на совершение Застройщиком, в том числе от имени Участника долевого строительства без доверенности, необходимых действий для государственной регистрации прав в отношении образованных земельных участков в соответствии с п. 3.2.3 Договора в Едином государственном реестре недвижимости.

4.4.9. Застройщик самостоятельно распоряжается построенными инженерными сетями за пределами земельного участка, указанного в Договоре, инженерно-техническими сооружениями (газовая котельная, трансформаторная подстанция).

4.4.10. 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. 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.

Согласие на обработку персональных данных может быть отозвано в письменной форме.

4.4.11. на информирование и оповещение его о проводимых Застройщиком и его партнерами акциях и мероприятиях, путем отправления сообщений на адрес электронной почты и/или номер телефон, указанные в разделе 10 настоящего Договора.

5. ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА

5.1. Качество Объекта долевого строительства, соответствие его проектной документации, строительно-техническим нормам и правилам подтверждается получением по окончании строительства заключения уполномоченного государственного органа строительного надзора, выданного в установленном порядке.

5.2. Гарантийный срок на основные (капитальные) конструкции составляет 5 (пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания акта приема-передачи объекта долевого строительства, в т.ч. одностороннего.

5.3 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 объекта долевого строительства, расположенного в жилом доме.

5.4. Гарантийный срок на чистовую отделку объекта долевого строительства, в случае, если таковая предусмотрена договором, устанавливается сроком на один год. Указанный в настоящем пункте гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства (подписания передаточного акта).

5.5. Гарантийные обязательства действительны при обязательном соблюдении Участником долевого строительства правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 года № 170.

5.6. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства и его частей, в частности оконных блоков и дверей, устанавливаемых в соответствии с п. 6.2 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 либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами. В случае обнаружения недостатков в Объекте долевого строительства Участник долевого строительства обязан письменно обратиться к Застройщику, предъявив при этом копию документа о регистрации права собственности, копию договора, копию акта приема-передачи на Объект долевого строительства и документы, обосновывающие заявленные требования.

6. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ

6.1. Передача Застройщиком и принятие Участником долевого строительства Объекта долевого строительства осуществляется по подписываемому Сторонами акту приема-передачи не позднее «01» июля 2023 г.

6.2. Подлежащий передаче по настоящему Договору Объект долевого строительства должен соответствовать следующим характеристикам на момент передачи Участнику долевого строительства:

6.2.1. Пол:

а) Прихожие, кухни, коридоры, жилые комнаты, гардеробные - цементно-песчаная стяжка из раствора марки М150, армированная фиброволокном - 60мм, звукоизоляция "Изолон" - 5мм;

б) Сан. узлы - гидроизоляция обмазочная "Ceresit", цементно-песчаная стяжка из раствора марки М150, армированная фиброволокном - 60мм;

в) Балконы - без отделки

6.2.2. Потолок – Без отделки;

6.2.3. Стены – штукатурка или шпаклевка на основе гипса;

6.2.4. Металлическая входная дверь;

6.2.5. Оконные блоки из ПВХ;

6.2.6. Радиаторы стальные панельные;

6.2.7. Внутриквартирная разводка сетей электроснабжения (в т.ч. розетки и выключатели);

6.2.8. Приборы внутриквартирного учета электроэнергии, водоснабжения;

В отделке помещений квартир отсутствуют:

-Межкомнатные двери;

-Электроплита;

-Сантехника;

-Полотенцесушители;

-Подоконники.

6.3. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного Договором срока передачи Объекта долевого строительства, но не ранее получения разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию, направляет Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства и о готовности Объекта долевого строительства к передаче (далее – Сообщение).

Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку. В сообщении указывается дата начала передачи Объекта. 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.

6.4. В срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с даты, указанной в сообщении о завершении строительства и о готовности Объекта долевого участия к передаче Участник долевого строительства обязан принять Объект долевого строительства. В случае невозможности Участника долевого строительства явиться к установленной Договором дате передачи Объекта долевого строительства, он обязан заблаговременно предоставить контактные данные и копию нотариальной доверенности на лицо, уполномоченного

Участником долевого строительства на выполнение действий, необходимых для обеспечения приемки Объекта долевого строительства и последующей регистрации права собственности.

6.5. Пропуск срока приёмки Объекта долевого строительства Участником долевого строительства, извещённым о завершении строительства Объекта долевого строительства более чем на 5 (Пять) календарных дней или неявка для его приёмки, необоснованный отказ в подписании акта приема-передачи, иное бездействие Участника долевого строительства, рассматривается Сторонами как уклонение Участника долевого строительства от подписания акта приёма-передачи Объекта долевого строительства. В случае нарушения срока передачи Объекта долевого строительства вследствие неявки, уклонения или отказа Участника долевого строительства от подписания акта приёма-передачи Объекта долевого строительства Застройщик, надлежащим образом исполнивший свои обязательства по Договору, освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) за нарушение срока передачи Объекта долевого строительства.

6.6. 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 сообщением. При этом при досрочной передаче Объекта долевого строительства Стороны применяют предусмотренные Договором сроки, порядок передачи и исполнения обязательств, предусмотренные для передачи Объекта долевого строительства в установленный Договором срок.

6.7. С момента подписания акта приема-передачи риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства.

6.8. При уклонении Участника долевого строительства от подписания акта приема-передачи или при отказе Участника долевого строительства от его подписания, при условии полного и надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств, Застройщик по истечении 5 (Пяти) рабочих дней со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня подписания вышеуказанного одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства, 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.

6.9. Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства при условии надлежащего исполнения им обязательств по оплате цены Договора. 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 полной оплаты Цены Договора. В этом случае Застройщик не будет считаться нарушившим сроки передачи Объекта долевого строительства по Договору.

6.10. Приемка Объекта долевого строительства осуществляется Собственником в соответствии с обязательными к применению требованиями действующего законодательства к жилым помещениям. В случае выявления недостатков Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства после устранения Застройщиком таких недостатков, обязан принять Объект долевого строительства в течение 3 (трех) рабочих дней с момента направления уведомления Застройщиком.

6.11. Право собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства на основании передаточного акта подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном законом, и возникает с момента государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав. Одновременно с государственной регистрацией права собственности на Объект долевого строительства у Участника долевого строительства возникает право общей долевой собственности на общее имущество Жилого дома.

6.12. В случае, если Участник долевого строительства не приступил к приемке Объекта долевого строительства в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня получения Сообщения, Застройщик вправе потребовать, а Участник долевого строительства обязуется компенсировать Застройщику расходы, предусмотренные п. 4.1.6 Договора за период: с первого дня, следующего за истечением срока для передачи Объекта долевого строительства, указанного в настоящем пункте Договора. Компенсация затрат производится в сумме, указанной Застройщиком, безналичными денежными средствами путем их перечисления на расчетный счет Застройщика.

6.13. Наличие устранимых дефектов (несоответствий) приборов отопления, оконных блоков, дверей, а также иных видимых дефектов, позволяющих использовать объект долевого строительства в соответствии с его назначением, не препятствующих выполнению ремонтных отделочных работ, не является основанием отказа

Участника долевого строительства от подписания акта приема-передачи. В случае выявления таких дефектов Стороны указывают их перечень в акте приема-передачи для устранения Застройщиком.

6.14. В течение 3 (трех) рабочих дней с момента подписания акта приема –передачи Объекта долевого строительства Участник долевого строительства обязуется предоставить такой акт в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав.

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

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

7.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в порядке, предусмотренном ФЗ № 214-ФЗ.

7.2. В целях соблюдения норм ФЗ № 214-ФЗ Стороны пришли к соглашению о том, что в случае перечисления Участником долевого строительства Цены Договора до момента государственной регистрации Договора или не на предусмотренный счет эскроу Участник долевого строительства обязуется возместить Застройщику все фактически понесенные Застройщиком расходы и убытки, возникшие вследствие указанной оплаты (в том числе, возникшие вследствие наложения на Застройщика штрафных санкций государственными органами) в течение 5 (Пяти) дней с даты получения от Застройщика соответствующего требования.

7.3. Все споры и разногласия, возникающие в ходе исполнения Договора разрешаются Сторонами путем переговоров и направления письменных претензий, с приложением документов, подтверждающих указанные в претензии обстоятельства. Срок рассмотрения претензии – 10 календарных дней со дня получения.

В случае недостижения соглашения, споры подлежат разрешению в Центральном районном суде г. Тюмени, Арбитражном суде Тюменской области в соответствии с подведомственностью, установленной процессуальным законодательством.

7.4. В случае одностороннего отказа Участника долевого строительства от исполнения настоящего договора по основаниям, предусмотренным ФЗ №214-ФЗ, при условии, что в отношении настоящего договора зарегистрировано либо имеется какое-либо обременение (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.

7.5. В случае неисполнения Участником долевого строительства условий п. 7.4. 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.

7.6. В случае неисполнения либо просрочки исполнения Участником долевого строительства срока передачи документов для осуществления государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства, указанный в п. 6.14 настоящего Договора, Участник долевого строительства по требованию Застройщика обязан оплатить последнему неустойку в размере 1% от цены Договора за каждый день просрочки, начиная с 4-го рабочего дня с даты подписания акта приема-передачи.

7.7. Сторона освобождается от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение данного договора, если докажет, что это было вызвано действием непреодолимой силы. 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.

7.8. В части, не оговоренной в настоящем разделе, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ, РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

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

8.2. Договор действует до полного исполнения сторонами принятых обязательств.

8.3. Договор составлен в 3-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу по одному для каждой из сторон, и один для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тюменской области.

8.4. Договор считается полностью исполненным:

- со стороны Застройщика – с момента подписания сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

- со стороны Участника долевого строительства – с момента оплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим договором и подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

8.5. Расторжение Договора возможно по соглашению сторон, в иных случаях прямо установленных Договором, и в случаях, предусмотренных законодательством РФ.

8.5. Односторонний отказ от исполнения Договора допускается только в случаях, предусмотренных ФЗ № 214-ФЗ.

8.6. В случае расторжения Договора, полученные в счет оплаты Договора денежные средства, подлежат возврату Эскроу-агентом со счета эскроу на счет Участника долевого строительства, указанный в заявлении.

8.7. В случае расторжения Договора не по вине Застройщика проценты на внесенные Участником долевого строительства денежные средства за пользование указанными денежными средствами не начисляются.

8.8. В случае согласия Застройщика на расторжение Договора по инициативе Участника долевого строительства, при отсутствии вины Застройщика (отсутствуют основания для отказа от исполнения договора), Участник долевого строительства уплачивает Застройщику штраф в размере 5% (пяти процентов) от цены Договора, указанной в пункте 2.1 договора. Подписанием Договора Участник долевого строительства подтверждает свое согласие на удержание суммы указанного штрафа из денежных средств, подлежащих возврату Участнику долевого строительства после расторжения Договора и дает поручение Эскроу-агенту перечислить сумму штрафа Застройщику.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Условия настоящего договора могут быть изменены или дополнены по соглашению сторон, оформленному в письменном виде, подписанному уполномоченными представителями сторон и зарегистрированному в установленном порядке.

9.2. Адресом Участника долевого строительства для направления ему корреспонденции является: _____, Email: _____ тел. 8 _____ дополнительный телефон: _____.

9.3. В течение пятидневного срока сторона, изменившая адрес для корреспонденции, а также наступления обстоятельств, способных повлиять на выполнение обязательств по Договору, уведомляет об этом другую сторону. В случае неисполнения указанной обязанности все уведомления и сообщения, направленные по указанному адресу для корреспонденции считаются направленными отправителем надлежащим образом. Уведомление со стороны Застройщика об изменении адреса и банковских реквизитов считается надлежащим в случае его публикации в средствах массовой информации и (или) размещения в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования, в том числе на сайте Застройщика.

9.4. Не допускается уступка прав требований по неустойке и иным штрафным санкциям по Договору без предварительного письменного согласия Застройщика.

Уступка прав Застройщика по настоящему Договору осуществляется только с письменного согласия ПАО Сбербанк.

9.5. Настоящий договор составлен на 11 (одиннадцати) листах 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.

9.6. Неотъемлемой частью настоящего договора являются:

Приложение № 1 – План Объекта долевого строительства на поэтажном плане Жилого дома.

10. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Застройщик:

ООО СЗ «Родина»

ОГРН 1117232030156

Юридический адрес

625051, г. Тюмень, ул. Николая Гондатти д.2 офис

5 Контактный телефон 8 (3452) 677-003

Email: rodina_development@mail.ru

ИНН 7202220354

КПП 720301001

Обслуживающий банк ЗАПАДНО-СИБИРСКОЕ

ОТДЕЛЕНИЕ №8647 ПАО СБЕРБАНК Г. Тюмень

БИК 047102651

Р/с 40702810467100025212

К/с 3010181080000000651

Директор

Участник долевого строительства:

_____ ФИО

_____ П.С.Бронников

План Объекта долевого строительства на поэтажном плане Жилого дома

Застройщик:

ООО СЗ «Родина»

ОГРН 1117232030156

Юридический адрес

625051, г. Тюмень, ул. Николая Гондатти д.2 офис

5 Контактный телефон 8 (3452) 677-003

Email: rodina_development@mail.ru

ИНН 7202220354

КПП 720301001

Обслуживающий банк ЗАПАДНО-СИБИРСКОЕ

ОТДЕЛЕНИЕ №8647 ПАО СБЕРБАНК Г. Тюмень

БИК 047102651

Р/с 40702810467100025212

К/с 30101810800000000651

Директор

Участник долевого строительства:

_____ **ФИО**

_____ **П.С.Бронников**