

**Договор № \_\_\_\_\_  
участия в долевом строительстве**

г. Тюмень

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2021 года

**Акционерное общество «Специализированный застройщик «Авторский квартал Машаров»** (ОГРН 1167232093687, ИНН 7203405870, КПП 720301001, адрес: 625000, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Герцена, д. 96, офис 6012), именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице начальника кредитного отдела Больша Максима Андреевича, действующего на основании доверенности 72 АА 1947111 от 20.04.2021 года, удостоверенной Кушниковой Ольгой Николаевной нотариусом нотариального округа города Тюмени Тюменской области, с одной стороны и

**ФИО**, дата рождения: \_\_.\_\_.\_\_\_\_, место рождения: \_\_\_\_\_, гражданин \_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_\_, зарегистрированный(-ая) по адресу: \_\_\_\_\_, именуемый(-ая) в дальнейшем «Участник долевого строительства» или «Дольщик», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

### 1. Предмет договора

1.1. В соответствии с условиями настоящего договора Застройщик обязуется построить в составе «Застройки квартала в границах улиц Станкостроителей – Советская – Максима Горького – Северная в городе Тюмень. ГП-1 с подземным паркингом» многоквартирный жилой дом с подземным паркингом и нежилыми помещениями ГП-1 по адресу: Российская Федерация, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Николая Машарова, дом 2 (далее – «Объект» или «Жилой дом») и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать объект долевого строительства, указанный в пункте 1.3. настоящего договора, Дольщику, а Дольщик обязуется уплатить обусловленную договором цену и после получения сообщения Застройщика о завершении строительства Жилого дома приступить к принятию объекта долевого строительства. Коммерческое обозначение, индивидуализирующее группу объектов, в которую входит Жилой дом: Авторский квартал Машаров.

1.2. Объект ГП-1 представляет собой 21-этажный многоквартирный двухсекционный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями.

Характеристики жилого дома. Материал наружных стен - монолитный железобетонный каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и другие). Материал поэтажных перекрытий – монолитные железобетонные. Класс энергоэффективности – А+. Сейсмостойкость – 5 и менее баллов. С инженерными сетями.

Общая площадь - 32 639,55 кв.м. Объём - 124 379,53 куб. м., в том числе, подземной части 25 310,36 куб.м. Количество этажей – 21, в том числе, подземный этаж – 1, технический этаж – 1. Нежилые помещения расположены в подземном, на 1 и 2 этажах. Высота – 72,520 м. Площадь застройки – 7263,88 кв.м. Общая проектная площадь жилых помещений 16 494,12 кв.м., количество квартир – 233. Общая проектная площадь нежилых помещений 5 083,85 кв.м., общее количество нежилых помещений – 271, в том числе, 162 машино-места в подземном паркинге, 89 помещений хранения багажа в подземном паркинге, 16 нежилых помещений на 1 этаже, 4 нежилых помещения на 2 этаже.

1.3. Объект долевого строительства - **машино-место**, подлежащее передаче Дольщику в соответствии с настоящим договором, имеет следующие проектные характеристики:

Жилой дом	ГП-1
Назначение объекта долевого строительства	нежилое
Условный номер машино-места согласно проектной декларации	
Номер подъезда (секции)	
Этаж	подземный
Проектная площадь машино-места	кв.м.
Проектный номер машино-места	

Расположение Объекта долевого строительства и его границы отмечены на плане подземного этажа Жилого дома ГП-1, который прилагается к настоящему договору и является его неотъемлемой частью.

1.4. Застройщик обязуется выполнить следующие виды работ на объекте долевого строительства:

- стены паркинга – железобетонные монолитные, окрашены водоэмульсионной краской.
- потолок паркинга – железобетонное монолитное перекрытие, без отделки.

- полы паркинга – антипылевые бетонные, оборудованы колесоотбойным устройством.
- границы машино-места и его номер обозначены разметкой на полу паркинга.

1.5. Участник долевого строительства ознакомлен с тем, что площадь Объекта долевого строительства при вводе многоквартирного дома в эксплуатацию, может не совпадать с проектными характеристиками, указанными в настоящем договоре. Стороны соглашаются с тем, что расхождение общей проектной площади Объекта долевого строительства с данными результатов обмеров кадастровым инженером в пределах 5 (пяти) процентов является несущественным и не считается недостатком, который делает Объект долевого строительства непригодным для использования. Перерасчет цены настоящего договора не производится.

1.6. Жилой дом возводится на земельном участке площадью 8040 квадратных метров, категория земель: земли населённых пунктов, разрешённое использование: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), для многоэтажной застройки, расположенном по адресу: Российская Федерация, Тюменская область, город Тюмень, улица Станкостроителей, кадастровый номер 72:23:0218003:5027 (далее – «земельный участок»). Участник долевого строительства дает свое согласие на объединение, раздел, выдел, перераспределение, уточнение местоположения границ, иное межевание указанного земельного участка (выполнение в его отношении кадастровых работ за счет Застройщика), внесение изменений в правоустанавливающие документы на земельный участок, а также регистрацию права собственности Застройщика на незавершенный строительством многоквартирный жилой дом.

1.7. Участник долевого строительства согласен с тем, что земельный участок и расположенный на нем объект незавершенного строительства могут быть переданы Застройщиком в залог третьим лицам по выбору Застройщика, при этом обязательства Застройщика передать Объект долевого строительства Дольщику не изменяются.

1.8. Участник долевого строительства ознакомлен с тем, что проектом застройки внутри квартала предусмотрена организация пешеходного бульвара, расположенного на крыше подземного паркинга Жилого дома, который обеспечивает доступ городского населения к существующей сети пешеходного движения вдоль улиц Советская и Станкостроителей г. Тюмени. В соответствии с концепцией жилого комплекса – двор Жилого дома открытый и не имеет ограничений доступа для пешеходов.

1.9. Участник долевого строительства ознакомлен с тем, что в подвальном этаже Объекта могут быть расположены не относящиеся к общему имуществу Жилого дома транзитные инженерные коммуникации сетевых организаций, предназначенные для других многоквартирных домов жилого комплекса Авторский квартал Машаров, строительство которых предусмотрено проектом застройки квартала.

1.10. Участник долевого строительства ознакомлен с тем, что проектом застройки квартала предусмотрено соединение проезда паркинга подвального этажа Объекта с проездами подземных паркингов других многоквартирных домов жилого комплекса Авторский квартал Машаров, строительство которых предусмотрено проектом застройки квартала.

## **2. Правовые основания заключения договора**

2.1. Настоящий договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации и Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 214-ФЗ).

2.2. Строительство Объекта осуществляется Застройщиком на основании:

- права собственности Застройщика на земельный участок с кадастровым номером 72:23:0218003:5027, которое зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости 17.09.2020 за № 72:23:0218003:5027-72/041/2020-1;

- разрешения на строительство от 10.03.2021 № 72-304-34-2021, выданного Администрацией города Тюмени; срок действия разрешения до 10.09.2023; в разрешение на строительство внесены изменения распоряжением Администрации города Тюмени от 20.09.2021 № 747;

- заключения Главного управления строительства Тюменской области от 14.04.2021 № ЗОС/167/72-000751 о соответствии Застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частями 1.1 и 2 статьи 3, статьями 3.2, 20 и 21 Закона № 214-ФЗ;

- проектной декларации на Объект № 72-000751, размещенной на сайте Единой информационной системы жилищного строительства (наш.дом.рф), дата первичного размещения 09.04.2021, а также на сайте Застройщика (<http://masharov-kvartal.ru>).

### 3. Цена договора и порядок расчетов

3.1. Цена договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Дольщиком для строительства (создания) Объекта долевого строительства, составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей, НДС не облагается. Цена договора может быть изменена только по соглашению сторон.

3.2. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счёт уплаты цены настоящего договора на специальный эскроу-счёт, открываемый в банке (эскроу-агенте) для учёта и блокирования денежных средств, полученных банком от владельца счёта - Участника долевого строительства (депонента) в счёт уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Законом № 214-ФЗ, с учётом следующих условий:

**Эскроу-агент:** Публичное акционерное общество Банк ВТБ (сокращенное наименование – ПАО Банк ВТБ), место нахождения: 191144, г. Санкт-Петербург, Дегтярный переулок, д. 11, лит. А, почтовый адрес: 109147, г. Москва, ул. Воронцовская, д.43, стр.1, адрес электронной почты: [schet\\_escrow@vtb.ru](mailto:schet_escrow@vtb.ru), номер телефона: 8 (958) 256-24-24.

**Депонент:** (ФИО) \_\_\_\_\_;

**Бенефициар:** Акционерное общество «Специализированный застройщик «Авторский квартал Машаров»;

**Депонируемая сумма:** \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей;

**Срок условного депонирования денежных средств на счёте эскроу:** до 30 сентября 2023 года.

3.3. Участник долевого строительства вносит денежные средства (депонируемую сумму) на счёт эскроу после государственной регистрации настоящего Договора в следующие сроки: до «\_\_» \_\_\_\_\_ г.

### 4. Обязательства Застройщика

4.1. Застройщик обязан обеспечить введение Жилого дома в эксплуатацию в 1 квартале 2023 года.

4.2. Передать Дольщику Объект долевого строительства в срок не позднее 30 июня 2023 года в степени готовности, предусмотренной настоящим договором. Остальные отделочные работы в Объекте долевого строительства производятся Дольщиком по своему усмотрению, самостоятельно и за свой счет. При наличии у Дольщика задолженности по договору Застройщик вправе приостановить исполнение обязательства по передаче машино-места до момента полной оплаты.

4.3. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства либо составления Застройщиком в порядке, предусмотренном настоящим договором, одностороннего акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

4.4. Не позднее чем за 30 дней до наступления срока, указанного в пункте 4.2. Договора, направить Дольщику уведомление об окончании строительства Объекта и необходимости принять Объект долевого строительства.

4.5. Застройщик вправе привлекать кредитные (заёмные) средства для осуществления строительства Объекта, в том числе, с передачей кредитору в залог Земельного участка и объекта незавершённого строительства (строящегося Жилого дома), с соблюдением установленных законодательством требований.

4.6. По окончании строительства организовать постановку Жилого дома на государственный кадастровый учет.

4.7. Застройщик вправе исполнить обязательство по передаче Дольщику Объекта долевого строительства досрочно. В этом случае Участник долевого строительства обязан принять Объект долевого строительства в соответствии с настоящим договором и одновременно оплатить оставшуюся сумму по договору в течение 10 рабочих дней.

4.8. Застройщик вправе произвести замену уполномоченного банка (эскроу-агента), указанного в пункте 3.2. договора, на другой уполномоченный банк по своему усмотрению. В этом случае Застройщик уведомляет Участника долевого строительства (по телефону, адресу электронной почты) о смене уполномоченного банка (эскроу-агента) и Стороны подписывают дополнительное соглашение к настоящему договору в течение 5 рабочих дней.

4.9. Застройщик вправе без согласования с Дольщиком вносить изменения в проектную документацию, в том числе, в части количества квартир, нежилых помещений, машино-мест, кладовых, этажности, материалов, инженерного оборудования, благоустройства, архитектурных конструктивных решений.

## 5. Обязательства Дольщика

5.1. Внести денежные средства в счет оплаты Объекта долевого строительства в порядке и размере, установленном в разделе 3 настоящего Договора.

5.2. Заключение договора счета эскроу с эскроу-агентом (банком) и бенефициаром (застройщиком).

5.3. Представить настоящий договор в течение 5 рабочих дней с момента его подписания в регистрирующий орган на государственную регистрацию. Дольщик самостоятельно несёт расходы по государственной регистрации настоящего договора, а также возможных изменений, дополнений к настоящему договору, государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства, оплате услуг привлекаемых им кадастровых инженеров, нотариуса и др.

5.4. Принять Объект долевого строительства в срок, указанный в уведомлении Застройщика об окончании строительства Объекта и необходимости принять Объект долевого строительства.

Наличие в Объекте долевого строительства незначительных недостатков, не связанных с невозможностью использования Объекта долевого строительства по назначению, не является основанием для отказа от подписания акта приема-передачи. В случае отказа Участника долевого строительства от подписания акта приема-передачи при наличии в Объекте долевого строительства незначительных недостатков, не связанных с невозможностью использования Объекта долевого строительства по назначению, такой отказ считается уклонением от приемки Объекта долевого строительства.

5.5. При уклонении Дольщика от принятия Объекта долевого строительства, Застройщик по истечении двух месяцев со дня истечения срока передачи Объекта долевого строительства (пункт 4.2. настоящего договора) вправе составить односторонний акт приема-передачи Объекта долевого строительства. В случае уклонения Участника долевого строительства от приемки Объекта долевого строительства срок передачи Объекта долевого строительства считается продленным на период с момента истечения срока, указанного в уведомлении о завершении строительства Объекта, до момента передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства (в том числе по акту приема-передачи, составленному Застройщиком в одностороннем порядке).

Просрочка передачи Объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания акта приема-передачи, освобождает Застройщика от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени), при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по настоящему договору.

5.6. Дольщик обязуется присутствовать при всех мероприятиях, требующих его личного участия, включая приёмку Объекта долевого строительства, подписывать документы и совершать иные действия, необходимые для государственной регистрации настоящего договора, изменений и дополнений к нему, права собственности на Объект долевого строительства (либо обеспечить в установленном порядке третье лицо всеми необходимыми полномочиями для осуществления указанных действий).

5.7. После принятия Объекта долевого строительства по акту приема-передачи принять участие в общем собрании будущих собственников Жилого дома в соответствии с Жилищным кодексом РФ и выбрать способ управления многоквартирным домом.

5.8. Со дня принятия Объекта долевого строительства в соответствии с условиями настоящего договора Дольщик несёт все расходы по его содержанию и эксплуатации.

5.9. Дольщик обязуется соблюдать правила и условия эффективного и безопасного использования переданного ему Объекта долевого строительства, установленные обязательными требованиями действующего законодательства, а также инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства.

5.10. Участник долевого строительства не вправе производить строительные, отделочные и иные виды работ в Объекте долевого строительства либо вносить какие-либо иные изменения в Объект долевого строительства.

5.11. Не осуществлять любые виды работ, которые затрагивают фасад Жилого дома и нарушают паспорт фасада, в том числе, замену облицовочного материала, покраску фасада или его частей, создание, изменение или ликвидацию лоджий, балконов, террас, установку поверх фасада любых устройств и сооружений и так далее, в соответствии с Правилами благоустройства г. Тюмени.

5.12. Дольщик предоставляет право Застройщику и дает свое согласие на передачу по усмотрению Застройщика третьим лицам, в том числе, муниципальному образованию в муниципальную собственность г. Тюмени, сетевым, ресурсоснабжающим организациям объектов инженерной инфраструктуры – сооружений, строений, теплосетей, электросетей, водопроводных сетей, канализационных сетей, наружного освещения и иного оборудования, финансирование строительства или приобретение которых производилось по настоящему договору с целью жизнеобеспечения Дома.

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

5.14. Дольщик имеет право уступить право требования по настоящему договору после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации. Уступка Дольщиком права требования по настоящему договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства. В случае уступки Дольщиком прав требований по настоящему договору к новому участнику долевого строительства переходят также все права и обязанности по договору счёта эскроу, заключённому в соответствии с пунктом 3.2 настоящего договора.

Участник долевого строительства уведомляет Застройщика о состоявшейся уступке и предоставляет ему копию соответствующего договора уступки права требования, зарегистрированного в Росреестре.

Если Застройщик не был уведомлён в письменной форме о состоявшейся уступке права требования по настоящему договору новому участнику долевого строительства, последний несёт риск вызванных этим неблагоприятных для него последствий. Направление Застройщиком всех сообщений, актов, совершение иных действий в адрес первоначального Дольщика (до получения Застройщиком уведомления о переходе права требования по настоящему договору) считается надлежащим исполнением обязанностей, предусмотренных настоящим договором.

## **6. Качество Объекта долевого строительства. Гарантии качества.**

6.1. Качество Объекта долевого строительства должно соответствовать условиям настоящего договора, требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации, а также иным обязательным требованиям в области строительства.

6.2. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства устанавливается продолжительностью 5 (пять) лет и исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, устанавливается продолжительностью 3 (три) года и исчисляется со дня подписания первого акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

6.3. Недостатки, обнаруженные в течение гарантийного срока, которые не могли быть выявлены при осмотре машино-места и подписании передаточного акта и за которые несет ответственность Застройщик, должны быть устранены Застройщиком самостоятельно или с привлечением Застройщиком иных лиц в течение 45 дней после составления сторонами акта о выявленных недостатках, если иной срок устранения недостатков не будет предложен Застройщиком и согласован с Участником долевого строительства в акте о выявленных недостатках.

6.4. В случае, если Объект долевого строительства построен Застройщиком с отступлениями от условий договора, приведшими к ухудшению качества такого объекта или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения таких недостатков в разумный срок.

6.5. В случае обнаружения недостатка Объекта долевого строительства Дольщик обязан письменно обратиться к Застройщику, предъявив при этом копию свидетельства о праве собственности на Объект долевого строительства, копию настоящего договора, копию акта приема-передачи на Объект долевого строительства и документы, обосновывающие заявленные требования.

## **7. Действие договора**

7.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его государственной регистрации.

7.2. Настоящий договор может быть изменен или расторгнут по соглашению сторон.

7.3. Односторонний отказ от исполнения договора допускается только в случаях, предусмотренных Законом № 214-ФЗ. Если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства по настоящему договору и соответствует предусмотренным требованиям к застройщикам, Дольщик не имеет права на односторонний отказ от исполнения настоящего договора во внесудебном порядке.

7.4. В случае согласия Застройщика на расторжение настоящего договора по инициативе Дольщика при отсутствии вины Застройщика (отсутствуют основания для одностороннего отказа Дольщика от исполнения договора), Дольщик уплачивает застройщику штраф в размере 5% (пяти процентов) от цены настоящего договора. Подписанием настоящего договора Дольщик подтверждает свое согласие на удержание суммы указанного штрафа из денежных средств, подлежащих возврату

Участнику долевого строительства после расторжения настоящего договора и дает поручение эскроу-агенту перечислить сумму штрафа Застройщику.

## **8. Заключительные положения**

8.1. Стороны несут ответственность в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством Российской Федерации.

8.2. Вся корреспонденция, связанная с исполнением настоящего договора, направляется Участнику долевого строительства заказными или ценными письмами по его адресу, указанному в настоящем договоре.

Обо всех изменениях в паспортных, платёжных, почтовых и других реквизитах Сторона обязана письменно известить другую Сторону в течение 5 (пяти) дней с момента изменения. При невыполнении данной обязанности корреспонденция, направленная по прежнему адресу, или платёж, осуществлённый по прежним реквизитам, считается осуществлёнными надлежащим образом.

8.3. Все споры, возникающие из настоящего договора, будут решаться Сторонами путем переговоров. Если Стороны не смогут прийти к соглашению по спору в течение месяца, он передается на рассмотрение в суд.

8.4. Стороны устанавливают обязательный претензионный порядок урегулирования спора. Претензии рассматриваются только в письменном виде в течение 30 дней с момента их поступления. Претензии могут быть направлены заказными (ценными) письмами либо вручаются лично. Иной порядок подачи и рассмотрения претензий не предусмотрен.

8.5. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства. Состав общего имущества Жилого дома определяется в соответствии с положениями жилищного законодательства Российской Федерации и проектной декларации на строительство Объекта.

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

8.7. Дольщик подтверждает, что ознакомлен Застройщиком с проектной декларацией по строительству Объекта, информацией о Застройщике и информацией о проекте строительства, предусмотренной статьями 3.1, 20 и 21 Закона № 214-ФЗ.

8.8. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что Объект по результатам изменения проектной документации может быть изменен, при этом площадь Объекта может быть увеличена или уменьшена. Корректировки проектной документации, получившие положительное заключение экспертизы, не считаются недостатком. Корректировки проектной документации, которые не требуют прохождения экспертизы и не приводят к ухудшению потребительских свойств Объекта долевого строительства, не считаются недостатком.

8.9. В соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных» и Федеральным законом от 13.03.2006 г. № 38-ФЗ «О рекламе» Участник долевого строительства подписанием настоящего Договора дает согласие на получение информации об услугах Застройщика (на адрес электронной почты и/или номер телефон), на обработку своих персональных данных: фамилия, имя, отчество, дата и место рождения, место жительства, телефон, адрес электронной почты, документ, удостоверяющий личность, финансовое положение, доходы и любая иная информация, относящиеся к личности Участника долевого строительства, доступная либо известная в любой конкретный момент времени Застройщику, предусмотренная Законом РФ № 152-ФЗ «О персональных данных». Настоящее согласие предоставляется на осуществление следующих действий в отношении персональных данных: сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передача), обезличивание, блокирование, уничтожение, оповещение через СМС сообщения. Обработка персональных данных осуществляется Застройщиком с применением следующих основных способов (но, не ограничиваясь ими): хранение, запись на электронные носители и их хранение, составление перечней.

## **9. Реквизиты и подписи сторон**

**Застройщик:** Акционерное общество «Специализированный застройщик «Авторский квартал Машаров», 625000, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Герцена, д. 96, офис 6012, ОГРН 1167232093687, ИНН 7203405870, КПП 720301001, р/с 40702810506280000540 в филиале «Центральный» Банка ВТБ (ПАО) в г. Москве, БИК 044525411, к/с 30101810145250000411.

Начальник кредитного отдела

М.А. Болът

**Участник долевого строительства:**

**ФИО**, почтовый адрес \_\_\_\_\_, электронный адрес \_\_\_\_\_, телефон \_\_\_\_\_.

---

ф.и.о.

подпись