

**ПРОЕКТ ДОГОВОРА**  
**участия в долевом строительстве**  
**(с использованием кредитных средств банка)**

г. Тюмень

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2020 года

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Клевер Инвест»**, в дальнейшем именуемое **«Застройщик»**, в лице в лице представителя **Быкова Александра Владимировича**, действующего на основании доверенности от 13.12.2019 года, удостоверенной Шалагиной Любовью Алексеевной, нотариусом нотариального округа г. Тюмени Тюменской области, зарегистрировано в реестре за № 72/46-н/72-2019-2-645, с одной стороны, и \_\_\_\_\_ **ФИО** \_\_\_\_\_, дата рождения \_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_, выдан (когда/кем) \_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, зарегистрирована по адресу: \_\_\_\_\_ именуемый (ая) в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. Предмет договора**

1.1. По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц осуществить строительство 8-18-этажного (7-17 – надземных этажей, 1 подземный этаж) **многоквартирного жилого дома ГП 1 в составе проекта «Жилой комплекс в д. Дударева, Тюменского района, Тюменской области, 1 очередь»**, по адресу: Российская Федерация, Тюменская область, Тюменский район, Московское МО, земельный участок с кадастровым номером 72:17:1313004:15736 (далее – «Жилой дом») и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать соответствующий Объект долевого строительства, указанный в пункте 1.2 настоящего Договора, Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим договором цену и принять Объект долевого строительства.

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

- одна \_\_\_\_\_ **комнатная квартира в ГП-1. \_\_\_\_\_ (блок секция 1. \_\_\_\_\_)** общей проектной площадью \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ ) **кв.м.**

Квартира состоит из:

- \_\_ (\_\_\_\_\_) комнат площадью \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) кв. м. одна комната и \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) кв.м. вторая комната;

- кухни-гостиной площадью \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) кв.м.;

- помещений вспомогательного назначения \_\_ шт: туалет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) кв.м., ванная \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) кв.м., коридор \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) кв.м., отапливаемая лоджия \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) кв.м..

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

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

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

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

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

Назначение Объекта долевого строительства – жилое помещение.

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

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

Фактическая площадь квартиры указывается в Акте приема-передачи.

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

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

- если отклонение общей площади фактически построенной квартиры от общей проектной площади Объекта долевого строительства, указанной в пункте 1.2 настоящего Договора, составит до 3% (трёх процентов) включительно в сторону уменьшения или увеличения площади, - перерасчёт цены Договора не производится;

- если общая площадь фактически построенной квартиры меньше общей проектной площади Объекта долевого строительства, указанной в пункте 1.2 настоящего Договора, более чем на 3% (три процента) – Застройщик обязан возместить Участнику долевого строительства указанное расхождение в части, превышающей отклонение в 3% (три процента), путём уплаты денежных средств исходя из расчетной стоимости квадратного метра по настоящему Договору, определённой как частное от деления Цены Договора, предусмотренной пунктом 2.1 настоящего Договора, на общую проектную площадь Объекта долевого строительства, указанную в пункте 1.2 настоящего Договора. Застройщик обязан произвести уплату указанного возмещения в течение 10 (десяти) дней с момента передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства;

- если общая площадь фактически построенной квартиры больше общей проектной площади Объекта долевого строительства, указанной в пункте 1.2 настоящего Договора, более чем на 3% (три процента) – Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику указанное расхождение в части, превышающей отклонение в 3% (три процента), путём уплаты денежных средств исходя из расчетной стоимости квадратного метра по настоящему Договору, определённой как частное от деления Цены Договора, предусмотренной пунктом 2.1 настоящего Договора, на общую проектную площадь Объекта долевого строительства, указанную в пункте 1.2 настоящего Договора. Участник долевого строительства обязан произвести уплату указанного возмещения одновременно с принятием Объекта долевого строительства от Застройщика;

1.4. Жилой дом, указанный в пункте 1.1. настоящего договора, расположен на земельном участке площадью 28 859,00 кв.м. с кадастровым номером 72:17:1313004:15736, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения многоэтажной жилой застройки (высотной застройки), расположен по адресу: Российская Федерация, Тюменская область, Тюменский район, Московское МО, принадлежащий Застройщику на праве собственности, право собственности Застройщика зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 11 сентября 2019г., номер государственной регистрации №72:17:1313004:15736-72/041/2019-1.

1.5. Настоящий Договор заключен сторонами в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации и Федеральным законом от 30.12.2004 года №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Строительство Жилого дома осуществляется Застройщиком на основании:

- договора купли-продажи земельного участка от 12.03.2019г.;
- договора купли-продажи земельного участка от 19.08.2019;
- разрешения на строительство №72-516-57-2019 от 08.11.2019г., выдано Администрацией Тюменского района сроком действия до 08 января 2022г.;
- проектной декларации, размещенной на в Единой информационной системе жилищного строительства, адрес сайта: наш.дом.рф;

- Заключения о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частью 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Федерального закона от 30.12.2004г. № 2014 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 20-ДС от 03 марта 2020г., выданного Главным управлением строительства Тюменской области.

Настоящим Участник долевого строительства подтверждает, что ознакомлен с проектной декларацией Застройщика по строительству Жилого дома.

1.6. На земельном участке площадью 28 859,00 кв. м. с кадастровым номером 72:17:1313004:15736, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения многоэтажной жилой застройки (высотной застройки), расположен по адресу: Российская Федерация, Тюменская область, Тюменский район, Московское МО, Застройщиком осуществляется строительство второго объекта: **10-18 этажного (9-17 – надземных этажей, 1 подземный этаж) многоквартирного жилого дома в составе проекта «Жилой комплекс в д. Дударева, Тюменского района, Тюменской области, 1 очередь», ГП-2, по адресу: Российская Федерация, Тюменская область, Тюменский район, Московское МО (разрешение на строительство № 72-516-58-2019 от 08.11.2019г., выдано Администрацией Тюменского района).**

Участник долевого строительства о данном обстоятельстве уведомлен, с данным обстоятельством согласен (не возражает).

1.7. Участник долевого строительства даёт свое согласие на раздел, преобразование либо иной способ образования земельного участка под Жилым домом, а также возможное внесение площади земельного участка.

1.8. Участник долевого строительства уведомлён и согласен с тем, что земельный участок под Жилым домом с кадастровым номером 72:17:1313004:15736 находится в залоге у ПАО Сбербанк.

## 2. Цена договора и порядок расчетов

2.1. Цена договора составляет {v8 СуммаДоговора} ({v8 СуммаДоговораПрописью}). Цена договора на момент подписания является неизменной. НДС не облагается.

2.2. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

**Эскроу-агент:** Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow\_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-707-00-70 доб. 60992851.

**Депонент:** {v8 ПокупательФИО}

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

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

**Срок условного депонирования денежных средств:** не позднее 28.06.2022г.

Основания перечисления застройщику (бенефициару) депонированной суммы:

-разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта, полученного Застройщиком в соответствии с законом №214-ФЗ и сведения Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающие государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав Объекта, или сведения о размещении в единой информационной системе жилищного строительства, в соответствии с законом №214-ФЗ вышеуказанной информации;

При возникновении оснований перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы и наличии задолженности по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии, средства направляются Эскроу-агентом в погашение задолженности по кредиту, до полного выполнения

обязательств по договору. После полного погашения задолженности по указанному договору средства со счета эскроу перечисляются на счет Застройщика, открытый в **Западно-Сибирском отделении № 8647 ПАО Сбербанк, г. Тюмень;**

**Счет, на который должна быть перечислена депонированная сумма: Р/сч 40702810867100020707, в Западно-Сибирском отделении № 8647 ПАО Сбербанк, г. Тюмень, К/сч 30101810800000000651, БИК 047102651.**

Основания прекращения условного депонирования денежных средств:

- истечение срока условного депонирования;
- перечисление депонируемой суммы в полном объеме в соответствии с Договором счета эскроу;
- прекращение договора участия в долевом строительстве по основаниям, предусмотренным Законом;
- возникновение иных оснований, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

**Оплата производится Участником долевого строительства с использованием специального эскроу счета после государственной регистрации настоящего Договора в следующие сроки:**

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

2.2.1. Первый платеж за объект долевого строительства в сумме {v8 СуммаПлатежа1} ({v8 СуммаПлатежаПрописью1}) Участник долевого строительства выплачивает за счет собственных средств в срок не позднее {v8 ДатаПлатежаПрописью1}

По соглашению Сторон до момента оплаты настоящего Договора путем зачисления денежных средств на счет эскроу Участник долевого строительства осуществляет резервирование денежных средств с использованием безотзывного покрытого аккредитива, открытого в ПАО Сбербанк на следующих условиях:

Банк - Эмитент и Исполняющий Банк по аккредитиву – ПАО Сбербанк.

Срок действия аккредитива: 365 (Триста шестьдесят пять) календарных дней.

Для исполнения аккредитива Участник долевого строительства поручает Застройщику предоставить в ПАО Сбербанк оригинал/копию настоящего Договора, зарегистрированного управлением ФГБУ «ФКП Росреестра» по Тюменской области, в том числе в электронном виде с использованием защищенных каналов связи. ПАО Сбербанк вправе самостоятельно получить выписку из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающую регистрацию настоящего Договора.

После предоставления документов, указанных в п. 2.2.1 настоящего Договора, денежные средства с аккредитива зачисляются на счет эскроу, открытый в ПАО Сбербанк на имя Участника долевого строительства, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику после выполнения условий, установленных договором счета эскроу, заключаемым между Застройщиком, Участником долевого строительства и Банком.

2.2.2. Второй платеж за объект долевого строительства в сумме {v8 СуммаПлатежа2} ({v8 СуммаПлатежаПрописью2}) - Участник долевого строительства выплачивает за счет собственных средств на счет эскроу в срок не позднее {v8 ДатаПлатежаПрописью2};

2.2.3. Третий платеж за объект долевого строительства в сумме {v8 СуммаПлатежа3} ({v8 СуммаПлатежаПрописью3})- Участник долевого строительства выплачивает за счет собственных средств на счет эскроу в срок не позднее {v8 ДатаПлатежаПрописью3};

2.2.4. Четвертый платеж за объект долевого строительства в сумме {v8 СуммаПлатежа4} ({v8 СуммаПлатежаПрописью4})- Участник долевого строительства выплачивает за счет собственных средств на счет эскроу в срок не позднее {v8 ДатаПлатежаПрописью4};

2.2.5. Пятый платеж за объект долевого строительства в сумме {v8 СуммаПлатежа5} ({v8 СуммаПлатежаПрописью5}) - Участник долевого строительства выплачивает за счет собственных средств на счет эскроу в срок не позднее {v8 ДатаПлатежаПрописью5};

2.2.6. Шестой платеж за объект долевого строительства в сумме {v8 СуммаПлатежа6} ({v8 СуммаПлатежаПрописью6}) - Участник долевого строительства выплачивает за счет собственных средств на счет эскроу в срок не позднее {v8 ДатаПлатежаПрописью6};

2.2.7. Седьмой платеж за объект долевого строительства в сумме {v8 СуммаПлатежа7} ({v8 СуммаПлатежаПрописью7}) - Участник долевого строительства выплачивает за счет собственных средств на счет эскроу в срок не позднее {v8 ДатаПлатежаПрописью7};

2.2.8. Восьмой платеж за объект долевого строительства в сумме {v8 СуммаПлатежа8} ({v8



**ДатаПлатежаПрописью24};**

2.2.25. Двадцать пятый платеж за объект долевого строительства в сумме {v8 СуммаПлатежа25} ({v8 СуммаПлатежаПрописью25})- Участник долевого строительства выплачивает за счет собственных средств на счет эскроу в срок не позднее {v8 ДатаПлатежаПрописью25}.

2.3. Все имущественные права (требования) по Договору с учетом всех приложений и дополнений, которые заключены на «\_\_» \_\_\_\_ 201\_ года и могут быть заключены в будущем, состоящие в праве Участника долевого строительства требовать от Застройщика в предусмотренный договор срок строительства Дома, определенного в п.3.3 настоящего Договора, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, передачи в собственность Участнику долевого строительства на основании акта приема-передачи объекта долевого строительства, определенного в п. 1.1 Договора, в целях обеспечения исполнения Участником долевого строительства своих обязательств перед Банком по Кредитному договору № \_\_ от «\_\_» \_\_\_\_ 2016 года, заключенному Участником долевого строительства с банком, в соответствии со ст.ст. 5, 77 Федерального закона от 16.07.1998 № 102 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» будут считаться находящимися в залоге (ипотеке) у Банка в силу закона с момента государственной регистрации настоящего Договора и до момента оформления права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

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

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

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

**3. Порядок и сроки строительства Жилого дома и Объекта долевого участия, передачи Объекта долевого участия Участнику долевого строительства.**

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

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

3.3. Застройщик обязан обеспечить строительство Жилого дома и ввод Жилого дома в эксплуатацию (Срок окончания строительства) не позднее IV (четвёртого квартала) квартала 2021 года.

3.4. Передача Квартиры Участнику долевого строительства осуществляется по акту приема-передачи в срок до 31 марта 2022 года. Документом, удостоверяющим факт передачи Квартиры, является акт приема-передачи. Акт приема-передачи составляется по одному экземпляру для каждой из сторон, и один для Управления Росреестра по Тюменской области.

3.5. Застройщик обязуется в течение четырнадцати дней с момента наступления условий передачи, указанных в п. 3.3, 3.4 договора, направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Жилого дома и о готовности Квартиры к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Квартиры и о последствиях бездействия Участника долевого строительства. 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 срок начала передачи. 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.

3.6. Участник долевого строительства обязуется принять Квартиру до истечения срока окончания передачи.

3.7. Застройщик вправе досрочно передать, а Участник долевого строительства в этом случае обязан досрочно принять Квартиру при условии полной оплаты цены договора. Для инициирования досрочной передачи Застройщик направляет Участнику долевого строительства сообщение в порядке, предусмотренном п. 3.4 настоящего Договора.

3.8. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Квартиры (в т.ч. неявка Участника долевого строительства для приемки Квартиры, необоснованный отказ в подписании акта приема-передачи Квартиры, иное бездействие участника долевого строительства) в срок, установленный п. 3.4 и (или) 3.6. настоящего договора по причинам, не зависящим от Застройщика, Участник долевого строительства считается принявшим объект долевого строительства. Кроме того, при неприятии квартиры в установленный настоящим договором срок Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,1% от цены настоящего договора за каждый день просрочки, по день фактического принятия квартиры.

3.9. Наличие устранимых дефектов (несоответствий) приборов отопления, оконных блоков, дверей, а также иных видимых дефектов, позволяющих использовать объект долевого строительства в соответствии с его назначением (с учетом п.1.2 настоящего Договора, т.е. 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.

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

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

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

#### **4. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК**

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

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

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

В случае обнаружения недостатков в Квартире Участник долевого строительства обязан

письменно обратиться к Застройщику, предъявив при этом копию документа о регистрации права собственности, копию договора, копию акта приема-передачи на Квартиру и документы, обосновывающие заявленные требования.

## 5. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

5.1. Изменения, дополнительные соглашения, протоколы и приложения к Настоящему договору подписываются Сторонами и являются неотъемлемой частью Настоящего договора.

Условия настоящего договора могут быть изменены или дополнены по соглашению сторон, оформленному в письменном виде, с подписанному уполномоченными представителями сторон и зарегистрированному в установленном порядке **с предварительного письменного согласия Банка.**

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

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

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

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

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

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

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

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

5.10. Подписанием настоящего договора Участник выражает свое согласие на государственную регистрацию настоящего Договора за свой счет силами Застройщика.

Для государственной регистрации настоящего договора Участник долевого строительства обязуется предоставить Застройщику:

- нотариально удостоверенное согласие супруга/ супруги (при наличии) на заключение настоящего Договора;
- нотариальную копию свидетельства о заключении брака (при зарегистрированном браке)/ брачного договора
- нотариальную копию свидетельства о расторжении брака, заявление об отсутствии зарегистрированного брака (в случае, если Участник не состоял в брачных отношениях), а также иные документы, подтверждающие отсутствие брачных отношений
- нотариально оформленную доверенность для представления его интересов в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, по вопросам государственной регистрации настоящего договора, всех приложений, изменений и

дополнений к нему (протоколов, дополнительных соглашений и др.), с правом получения зарегистрированного договора участия в долевом строительстве, с правом оплаты регистрационных сборов от имени и за счет Участника долевого строительства. Данная доверенность оформляется на лиц, указанных в перечне, предоставленном Застройщиком.

- иные необходимые для государственной регистрации в Федеральной службе государственной регистрации кадастра и картографии документы.

Услуги по регистрации права собственности на жилое помещение (квартиру) могут оказываться по отдельному соглашению и в стоимость данного договора не входят. В стоимость настоящего договора не входит также оплата всех необходимых сборов и пошлин. При условии заключения соответствующего отдельного договора между Застройщиком и Участником долевого строительства, Застройщиком осуществляется государственная регистрация права собственности Участника долевого строительства на указанное в п. 1.1. настоящего договора жилое помещение в соответствии с требованиями действующего законодательства.

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

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

5.12. Участник долевого строительства после 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.

В случае нарушения требований настоящего пункта Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику штраф в размере 10% от цены договора, указанной в п. 2.1, кроме того, Участник долевого строительства обязан вернуть измененные им архитектурные решения в первоначальное состояние.

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

5.14. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что земельный участок под Объектом долевого строительства может быть изменен по результатам межевания и постановки на кадастровый учет, при этом площадь земельного участка может быть увеличена или уменьшена. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что многоквартирный дом может быть изменен по результатам изменения проектной документации, при этом площадь дома может быть увеличена или уменьшена. Участник долевого строительства дает свое согласие на замену предмета залога (земельного участка) на земельный участок, возникший в результате межевания, и на замену предмета залога (дома) на измененный согласно проекту многоквартирный дом. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что разрешенное использование земельного участка под Объектом долевого строительства может быть изменено.

5.15. Участник долевого строительства согласен с тем, что право собственности на земельный участок под Объектом долевого строительства может быть передано в залог третьим лицам, передано третьим лицам по выбору Застройщика.

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

5.16. Любые действия с земельным участком, а также действия по регистрации Застройщиком прав на строящийся объект незавершенного строительства, действия в отношении объекта незавершенного строительства, не влекут изменения либо прекращение обязательств, связанных с передачей Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, указанного в пункте 1.1. настоящего договора.

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

5.18. Правила о способе обеспечения исполнения обязательств по Договору в соответствии со статьей 12.1 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных жилых домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 №214-ФЗ о залоге в порядке, установленном статьями 13 - 15 настоящего Федерального закона, не применяются в связи с заключением договоров участия в долевом строительстве в порядке, предусмотренном статьей 15.4 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных жилых домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 №214-ФЗ.

5.19. Стороны договорились о том, что сообщения/уведомления по настоящему Договору, в т.ч. уведомления об устранении замечаний и о необходимости приёмки объекта долевого строительства могут быть направлены Застройщиком Участнику долевого строительства посредством электронной почты, а также посредством отправки СМС-сообщений на номер телефона Участника долевого строительства, указанные в разделе 9 настоящего Договора. При этом риск неполучения/несвоевременного ознакомления с таким уведомлением/сообщением лежит на Участнике (Участниках) долевого строительства.

5.20. Участник долевого строительства, обязан приступить к приёмке объекта долевого строительства в течение 5 рабочих дней с момента получения уведомления о завершении строительства, либо в срок указанный в уведомлении, и/или в случае, если объект долевого строительства не принят, получения уведомления об устранении замечаний по качеству.

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

5.22. Участник согласен на возможное образование новых земельных участков из земельных участков, указанных в п.1.1 настоящего договора. Участник согласен на межевание существующих и вновь образованных земельных участков, постановку земельных участков на кадастровый учет и регистрацию прав на вновь образованные земельные участки Застройщиком, в соответствии с действующим законодательством. Участник уведомлен, что на земельных участках Застройщиком будет также осуществляться строительство иных многоквартирных домов и других объектов недвижимости в соответствии проектной документацией и действующим законодательством.

Участник долевого строительства уведомлен и согласен с возникновением ипотеки земельного участка (или права аренды на него) в силу закона в пользу участников долевого строительства Дома.

Подписанием настоящего договора Участник считается уведомленным, а также дает согласие на строительство на земельном участке, указанном в п. 1.1 настоящего договора, жилых домов относящихся к другим очередям строительства и иных объектов недвижимости, а также уведомлен и в соответствии с п.4 ст.11.2 Земельного кодекса РФ даёт согласие на образование в связи с таким строительством новых земельных участков: на раздел, объединение, перераспределение земельных участков или выдел земельных участков, необходимых для размещения жилых домов относящихся к другим очередям строительства и других объектов.

Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на межевание земельного участка, изменение границ, путем его раздела, объединения с другими земельными

участками, на обременение его сервитутом, залогом (ипотекой), регистрацию прав на объекты, расположенные на земельном участке, постановку на кадастровый учет земельного участка, формирование земельного участка в соответствии с проектом межевания территории необходимого для эксплуатации жилого дома и перехода в общую долевую собственность собственников помещений в жилом доме, формирование частей земельного участка в целях строительства сетей, элементов благоустройства, малых архитектурных форм, государственную регистрацию права на имущество (линейные объекты) в регистрационном органе.

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

В случае если Застройщиком будет принято решение о строительстве на земельном участке, залогом которого обеспечивается исполнение обязательств Застройщика перед участниками долевого строительства иных многоквартирных домов в соответствии с полученным Разрешением на строительство, Участник путем подписания настоящего договора выражает свое согласие на передачу земельного участка, на котором осуществляется строительство объекта долевого строительства в залог Уполномоченному банку, предоставившему целевой кредит.

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

- разрешенное использование земельного участка под Объектом долевого строительства может быть изменено без его (Участника) дополнительного согласования и уведомления;
- право собственности на земельный участок под Объектом долевого строительства может быть передано в залог третьим лицам;
- Объект долевого строительства может быть изменен по результатам изменения проектной документации, при этом площадь Объекта может быть увеличена или уменьшена, материал окон и дверей, сантехническое и иное оборудование, форма, вид и размер оконных и балконных проемов в многоквартирном доме и в Объекте долевого строительства могут быть изменены, по результатам изменения проектной документации. Корректировки проектной документации, получившие положительное заключение экспертизы, не считаются недостатком. Корректировки проектной документации, которые не требуют прохождения повторной экспертизы, не приводящие к ухудшению потребительских свойств Объекта долевого строительства, не считаются недостатком.

## **6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН И РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ**

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

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

6.3. В случае одностороннего отказа Участника долевого строительства от исполнения настоящего договора по основаниям, предусмотренным ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», при условии, что в отношении настоящего договора зарегистрировано либо имеется какое-либо обременение (например, залог в пользу банка и т.п.), Участник долевого строительства обязуется своими силами и за свой счет обеспечить государственную регистрацию прекращения такого обременения до момента направления Застройщику уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего договора, и принять все меры, необходимые для прекращения такого обременения.

6.4. В случае неисполнения Участником долевого строительства условий п. 6.3. настоящего

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

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

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

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

## **7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

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

7.2. Договор действует до полного исполнения сторонами принятых обязательств.

7.3. Договор составлен в 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.

7.4. Договор считается полностью исполненным:

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

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

## **8. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

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

8.2. Односторонний отказ от исполнения договора допускается только в случаях, предусмотренных Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». В случае отказа Участника долевого строительства от исполнения настоящего договора по иным основаниям Застройщик вправе удержать из подлежащей возврату Участнику долевого строительства суммы штраф в размере 5% от цены договора.

8.3. В случае расторжения договора, полученные в счет оплаты договора денежные средства, Участника долевого строительства, подлежат возврату Уполномоченным банком (эскроу-агентом) со счета эскроу на счет Участника долевого строительства, указанный в заявлении, в срок не позднее шести месяцев с момента государственной регистрации соглашения о расторжении в установленном законом порядке.

Приложение:

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

## 9. Реквизиты и подписи сторон

**Застройщик:**

**Общество с ограниченной  
ответственностью**

**«Специализированный застройщик**

**«Клевер Инвест»**

Адрес: 625000 г. Тюмень, ул. Республики,

д. 65, офис 607

тел./факс: (3452) 60-40-40, 56-57-57

ИНН 7203363500 КПП720301001

ОГРН 1157232042263

Р/сч 40702810867100020707

В Западно-Сибирском отделении № 8647

ПАО Сбербанк, г. Тюмень

К/сч 30101810800000000651

БИК 047102651

**Участник долевого строительства:**

Представитель

\_\_\_\_\_ **А.В. Быков**

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

План Объект долевого строительства № \_\_\_\_\_, площадью \_\_\_\_\_ кв.м. на \_\_\_\_\_ этаже блок-секция

Застройщик:  
ООО «Специализированный застройщик  
«Клевер Инвест»

Представитель

\_\_\_\_\_ А.В. Быков

Участник долевого строительства:

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

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

### 1. Характеристики Жилого дома

Вид и назначение: Многоэтажный многоквартирный жилой дом;

Этажность: 8-18 этажей, из них 7-17 надземных этажа и 1 подземный этаж;

Общая площадь Жилого дома: ГП-1 – 39 169,5 м.кв.

Стены наружные: **указываются для каждой блок-секции в соответствии с проектом.**

Межквартирные перегородки: из керамзитобетонных блоков на тяжелом цементно-песчаном растворе толщиной 190мм.

Межкомнатные перегородки: из керамзитобетонных блоков на тяжелом цементно-песчаном растворе толщиной 90мм.

Устройство кровли: **указываются для каждой блок секции и отдельных видов Объектов долевого строительства в соответствии с проектом.**

Фундамент: сплошной плитный ростверк на свайной основе.

Класс энергоэффективности: А+

Класс сейсмостойкости: 5 и менее баллов.

### 2. Характеристики Объекта долевого строительства

2.1. Застройщиком при строительстве Объекта **производятся** следующие виды работ:

**Указываются в зависимости от выбранной отделки Объекта долевого строительства.**

2.2. Застройщиком при строительстве Объекта **не производятся** следующие виды работ:

**Указываются в зависимости от выбранной отделки Объекта долевого строительства.**

Застройщик:  
ООО «Специализированный застройщик  
«Клевер Инвест»

Участник долевого строительства:

Представитель

\_\_\_\_\_ А.В. Быков

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_