

Договор № ____
участия в долевом строительстве

г.Тюмень

(дата прописью)

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Юпитер» (сокращенное наименование – **ООО Специализированный застройщик "Юпитер"**), именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице директора управляющей организации ООО «Атлант» Шумасова Тимура Рафидовича, действующего на основании Устава и договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа ООО Специализированный застройщик «Юпитер» управляющей организации ООО «Атлант» № 5 от 12 ноября 2020 года, с одной стороны, и

Гражданин, именуемый/ая в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, вместе именуемые «**Стороны**», заключили настоящий договор о нижеследующем (далее по тексту-Договор):

1. Правовое обоснование договора.

1.1. Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, 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».

1.2. Основанием для заключения настоящего договора является:

1.2.1. Разрешение на строительство № 72-516-291-2016 от 29.04.2016г. в редакциях распоряжений Администрации Тюменского муниципального района от 26.04.2018г. № 03997/02-01, от 18.06.2019г. № 645 ро, от 04.09.2020г. № 866 ро, от 19.11.2020г. № 1220 ро, от 23.12.2020г. № 1390-ро, от 14.07.2021г. № 570 ро, от 06.08.2021г. № 641 ро.

1.2.2. Земельный участок с кадастровым номером 72:17:1313004:2532, Тюменская область, Тюменский район, Московское МО, принадлежит на праве собственности Застройщику.

1.2.3. Проектная декларация "Жилой комплекс "House-club" в п.Московский дворик Тюменской области, Тюменского района" размещена в Единой информационной системе жилищного строительства.

1.2.4. Заключение о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям установленным частью 1.1 и 2 статьи 3, статьями 3.2, 20 и 21 Федерального закона 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 РФ", от 14.01.2021 г.

2. Предмет договора.

2.1. По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом **"Жилой комплекс "House-club" в п. Московский дворик Тюменской области, Тюменского района"** (Блок № 1) по адресу Тюменская область, Тюменский район, Московское МО (согласно приказа от 29.07.2021г. № 3410/21-ДИОГ Администрации Тюменского муниципального района Департамента имущественных отношений и градостроительства Комитета градостроительной деятельности и муниципального имущества многоквартирному дому присвоен адрес: Российская Федерация, Тюменская область, Тюменский муниципальный район, Московское МО, д.Дударева, ул.Сергея Джанбровского, д.6, к.1) и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома передать соответствующий Объект долевого строительства, указанный в п.2.2. Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

Строительство многоквартирного дома Застройщик ведет на земельном участке с кадастровым номером 72:17:1313004:2532 по адресу Тюменская область, Тюменский район, Московское МО.

Адрес (как многоквартирного дома, так и объекта долевого строительства), может быть уточнен после окончания строительства (создания) многоквартирного дома и получения разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию.

Основные характеристики многоквартирного дома:

- вид: многоквартирный дом;

- назначение: жилое;
- максимальное количество этажей: 5;
- общая площадь: 6338,1 м²;
- материал наружных стен: бескаркасные со стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.);
- материал перекрытий: сборные железобетонные многоярусные плиты;
- класс энергоэффективности: В;
- сейсмостойкость: 5 и менее баллов.

2.2. **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:

Жилой дом	Блок №1
Подъезд (нумерация подъездов слева направо)	1,2,3
Этаж	
Условный номер квартиры (по проектной декларации)	
Количество комнат	
Площадь комнат, кв.м.	
Количество помещений вспомогательного использования	
Площадь помещений вспомогательного использования, кв.м.	
Проектная общая площадь (без учета площади лоджий, балконов, террас), кв.м.	
Проектная площадь лоджий, балконов, террас (без учета понижающего коэффициента) кв.м.	
Общая приведенная проектная площадь, кв.м.	
Проектная общая площадь с учетом площади лоджий, балконов, террас (без учета понижающего коэффициента) кв.м.	

Общая приведенная проектная площадь Объекта долевого строительства определяется как сумма проектной общей площади Объекта долевого строительства и площадей расположенных в Объекте долевого строительства лоджий с учетом понижающего коэффициента 0,5 и/или балконов, террас с учетом понижающего коэффициента 0,3.

Расположение Объекта долевого строительства и его планировка предусмотрены Сторонами в Приложении № 1 к Договору.

2.3. Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства в черновой отделке. Стены – оштукатурены, полы – цементно-песчаная стяжка, установка входной металлической двери, установка оконных блоков и (или) витражных конструкций, подоконники не устанавливаются, без оштукатуривания оконных и дверных откосов, отопительные приборы и электропроводка согласно проектной документации, установка систем учета водоснабжения. Установка систем учета электроэнергии и тепла за пределами объекта долевого строительства (в местах общего пользования жилого дома). Расположение дверных и оконных проемов, инженерного и иного оборудования в Объекте долевого строительства указаны на плане ориентировочно, фактическое их местоположение и размеры могут быть незначительно уточнены Застройщиком в результате проведения строительных работ, но только в рамках проектной документации.

В Объекте долевого строительства не выполняются: установка кондиционеров, установка электроплиты, санфаянса (ванна, раковина, мойка, унитаз и пр.), смесителей, полотенцосушителей, межкомнатных дверей, розеток, выключателей, патронов и прочих электроприборов. Не выполняется чистовая отделка стен (шпаклевание, побелка, покраска, облицовка плиткой, наклейка обоев и другие виды отделочных работ), чистовая отделка потолка (сплошное выравнивание бетонной поверхности потолка, побелка, покраска, другие виды

отделочных работ), чистовая отделка пола (настил линолеума, укладка плитки и другие виды отделочных работ). Внутриквартирная разводка сетей телевидения, телефонизации, радиофикации с установкой оконечных устройств отсутствуют.

Указанные на прилагаемом плане (Приложение №1) предметы мебели, сантехники, бытовой техники нанесены условно и в состав Объекта долевого строительства не входят. Пунктирные линии на плане не являются линиями перегородок и не возводятся.

2.4. Участник долевого строительства ознакомлен с тем, что окончательные характеристики Объекта долевого строительства, указываемые в документации уполномоченной организации после ввода многоквартирного дома в эксплуатацию, могут не совпадать с проектными характеристиками, указанными в Договоре. Стороны пришли к соглашению, что в связи с неизбежной строительной погрешностью, учетом толщины слоя штукатурки по внутренним стенам и допустимыми по правилам СНиП отклонениями, расхождение проектной общей площади Объекта долевого строительства и общей площади по данным обмеров уполномоченной организации в размере не более 5 (пяти) процентов от указанной площади в соответствии с ФЗ № 214-ФЗ, конфигурации и параметров помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства, являются незначительными изменениями Объекта долевого строительства и перерасчет стоимости Цены договора не производится. Для расчетов по настоящему пункту Стороны соглашаются с тем, что Цена Договора привязана к стоимости строительства единицы площади Объекта долевого строительства и будет определяться, как произведение размера общей приведенной площади на цену 1 кв. м. общей приведенной площади.

2.5. Условием привлечения денежных средств участников долевого строительства является размещение денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 ФЗ № 214-ФЗ.

2.6. Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией перед подписанием Договора. Проектная декларация размещена в сети Интернет на сайте наш.дом.рф в соответствии с ФЗ № 214-ФЗ, а также на сайте otdelchnik20.ru

3. Цена договора и порядок расчетов.

3.1. Цена Договора, т.е. размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства Объекта долевого строительства составляет _____рублей 00 копеек, НДС не облагается.

3.2. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, отрываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учёта 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 30.12.2004г. № 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:

3.2.1. Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г.Москва; адрес: 117997, г.Москва, ул.Вавилова, д.19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 900-для мобильных, 8 (800) 555 55 50- для мобильных и городских.

3.2.2. Депонент: (Один из участников долевого строительства).

3.2.3. Бенефициар: (Застройщик)

3.2.4. Депонируемая сумма: _____ (_____) рублей _____ копеек

3.2.5. Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: до « ____ » _____ г. в порядке, предусмотренном п.3.3 Договора.

3.2.6. Основания перечисления Застройщику (бенефициару) депонированной суммы:

- разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома;

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

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

Первый платеж в размере {v8 СуммаПлатежа1} ({v8 СуммаПлатежаПрописью1}) подлежит оплате в течение одного рабочего дня с даты регистрации Договора. Последующие платежи по Договору Участник долевого строительства производит по следующему Графику:

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

Датой оплаты считается дата поступления денежных средств на счет эскроу.

3.4. При осуществлении платежа, предусмотренного п.3.2. Договора, Участник долевого строительства обязуется указывать следующую информацию в назначении платежа: «Оплата по договору участия в долевом строительстве № НомерДоговора от ДатаДоговора, НДС не облагается»; в случае осуществления платежа, предусмотренного п. 3.2. Договора, третьим лицом, обеспечить указание этим лицом следующей информации в назначении платежа: «Оплата за Участника долевого строительства ФИО по договору участия в долевом строительстве № НомерДоговора от ДатаДоговора, НДС не облагается».

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

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

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

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

3.9. В связи с тем, что Депонентом может быть только один из Участников долевого строительства по соглашению всех Участников долевого строительства по Договору, Стороны установили и согласились, что Депонентом (владельцем счета эскроу) по Договору является лицо, указанное в п. 3.2.2. 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.

3.10. В случае непорочения цены Договора в объеме и сроки, установленные п. 3.3. Договора, Застройщик после ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и перечисления Застройщику Эскроу-агентом оплаченной части депонированной суммы, вправе требовать от Участника долевого строительства оплатить задолженность на расчетный счет Застройщика.

4. Срок и порядок передачи объекта долевого строительства.

4.1. Передача Застройщиком и принятие Участником долевого строительства Объекта долевого строительства осуществляется по подписываемому Сторонами акту приема-передачи в течение 60 (шестидесяти) рабочих дней с момента выдачи разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию. Срок завершения строительства (срок ввода в эксплуатацию) многоквартирного дома – 1 квартал 2022 года.

4.2. 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).

4.3. В срок не позднее 7 (Семи) рабочих дней с момента получения Участником долевого строительства Сообщения Участник долевого строительства обязан выполнить свои обязательства и принять Объект долевого строительства.

4.4. Пропуск срока приёмки Объекта долевого строительства Участником долевого строительства, извещённым о завершении строительства Объекта долевого строительства (в том числе неявка для его приёмки), более чем на 5 (Пять) дней рассматривается Сторонами как уклонение Участника долевого строительства от подписания акта приёма-передачи Объекта долевого строительства. В случае нарушения срока передачи Объекта долевого строительства вследствие 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.

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

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

4.7. 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 10 (Десяти) 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.

4.8. 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.

4.9. В случае выявления недостатков Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства после устранения Застройщиком таких недостатков, обязан принять Объект долевого строительства в течение 7 (семи) рабочих дней с момента направления уведомления Застройщиком. 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 10 (десяти) дней со дня, предусмотренного в настоящем пункте для передачи Объекта долевого строительства, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства. При этом, согласно пунктам 2 и 3 ст. 720 ГК РФ Участник долевого строительства лишается права ссылаться в дальнейшем на явные недостатки, которые не были выявлены им при приемке Объекта долевого строительства и/или не были зафиксированы в Акте приема-передачи о несоответствии и лишается права в последующем отказываться от приемки Объекта долевого строительства со ссылкой на новые недостатки, не зафиксированные ранее в Акте о несоответствии.

4.10. 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 Многоквартирного дома.

4.11.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 затраты на плату за жилое помещение и коммунальные услуги соразмерно площади Объекта долевого строительства за период: с первого дня, следующего за истечением срока для передачи Объекта долевого строительства, указанного в настоящем пункте Договора, и до подписания Сторонами акта приема-передачи. Компенсация затрат производится в сумме, указанной Застройщиком.

5. Права и обязанности Застройщика.

5.1. Застройщик обязан:

5.1.1. Осуществлять строительство многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией, техническими регламентами, проектной декларацией и Договором.

5.1.2. Осуществить действия по вводу многоквартирного дома в эксплуатацию и получить разрешение на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию.

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

5.1.4. Застройщик обязуется не вносить в проектную декларацию изменения, касающиеся изменения уполномоченного Кредитора, в котором должны открываться счета эскроу для расчетов по договорам участия в долевом строительстве, кроме случаев установленных законодательством РФ.

5.2. Застройщик вправе:

5.2.1. Вносить технически обоснованные изменения во все разделы проектной документации, производить замену применяемых материалов, изделий и конструкций в соответствии с действующими нормами СНиП 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. Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на внесение изменений в разрешительную документацию на объект капитального строительства, если это не приводит к изменению расположения и планировки Объекта долевого строительства.

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

6. Права и обязанности участника долевого строительства.

6.1. Участник долевого строительства обязан:

6.1.1. В течение 3 (трех) рабочих дней с момента подписания предоставить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав Договор, и иные документы, необходимые для регистрации Договора.

6.1.2. В течение 1 (одного) рабочего дня с момента подписания Договора предоставить Эскроу-агенту необходимые документы для открытия счета эскроу, предусмотренного разделом 3 Договора.

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

6.1.4. 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 10 (десяти) 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.

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

6.1.6. После ввода многоквартирного дома в эксплуатацию и одновременно с подписанием акта приема-передачи Объекта долевого строительства принять участие в общем собрании будущих собственников в соответствии с Жилищным кодексом РФ и выбрать способ управления многоквартирным домом.

6.1.7. После подписания акта приема-передачи и до выбора способа управления многоквартирного дома оплачивать плату за жилое помещение и коммунальные услуги организации, с которой Застройщик заключил договор временного управления многоквартирным домом.

6.1.8. В случае расторжения Договора по инициативе Участника долевого строительства при отсутствии вины Застройщика (отсутствуют основания для отказа от исполнения договора), он обязан компенсировать Застройщику сумму государственной пошлины, уплаченной Застройщиком за государственную регистрацию Договора.

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

6.1.10. Участник долевого строительства в рамках гарантийного обслуживания обязан предоставить доступ Застройщику в Объект долевого строительства в согласованную дату, но не позднее 5 рабочих дней с даты обращения, для осмотра, а также, при необходимости устранения недостатков на время, необходимое для выполнения соответствующих работ.

6.2. Права Участника долевого строительства:

6.2.1. В случае неполной оплаты (неоплаты) стоимости Объекта долевого строительства Участник долевого строительства вправе уступить право требования по Договору третьим лицам одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства с предварительного согласия Застройщика.

6.2.2. 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 предусмотренного договором использования, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков.

6.2.3. Участник долевого строительства после ввода Объекта долевого строительства в эксплуатацию не вправе осуществлять любые работы, влекущие изменение фасада многоквартирного дома, в нарушение паспорта фасада, в том числе: замена облицовочного материала; покраска фасада, его частей; создание, изменение или ликвидация крылец, навесов, козырьков, карнизов, балконов, лоджий; изменение художественной подсветки и так далее в соответствии с Правилами благоустройства г. Тюмени.

7. Гарантии качества.

7.1. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Объекта долевого строительства, соответствия его проекту, строительным нормам и правилам, является заключение уполномоченного государственного органа строительного надзора, выданное в установленном порядке.

7.2. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет со дня передачи Объекта долевого строительства.

Названный срок не распространяется на отделочные работы, а также на внутренние коммуникации, приборы и оборудование, для которых их изготовителем установлен самостоятельный гарантийный срок меньшей продолжительностью.

7.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого акта приема-передачи. Гарантийный срок на отделочные работы составляет 1 (один) год и начинается исчисляться с момента подписания акта приема-передачи.

7.4. Застройщик не несет ответственность за недостатки Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства (оборудования) или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, в том числе прописанных в выданной Участнику долевого строительства инструкции по эксплуатации, либо вследствие его

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

7.5. Не является нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства, не считается существенным изменением и не требует согласования с Участником долевого строительства такое изменение проектной документации по строительству Объекта недвижимости, которое влечет изменения в Объекте недвижимости (и, соответственно, в проектной и рабочей документации), в том числе изменения проектной документации в связи с исполнением требований действующего законодательства и (или) в соответствии с законными требованиями органов государственной власти или органов местного самоуправления.

7.6. В случае обнаружения недостатка Объекта долевого строительства Участник долевого строительства обязан письменно обратиться к Застройщику, предъявив при этом копию настоящего договора, копию Передаточного акта на Объект долевого строительства и документы, обосновывающие заявленные требования.

8. Прочие условия.

8.1. В обеспечении исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по кредитному договору в залоге Экскроу-агента находится земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности, и строящийся (создаваемый) на этом земельном участке многоквартирный дом, указанный в договоре.

8.2. Участник долевого строительства подтверждает, что он согласен с передачей Застройщиком в залог/ последующий залог банку земельного участка и его частей 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.

8.3. Участник долевого строительства подтверждает, что он согласен на межевание, образование новых земельных участков в результате раздела, объединения, перераспределения или выдела (изменения кадастрового номера, границ, уменьшения площади, увеличение площади) земельного участка, на котором осуществляется строительство многоквартирного дома; строительство иных объектов недвижимости Жилого комплекса, на установление обременений (ограничений) в виде сервитутов, аренд, прокладку инженерных сетей и иных необходимых действий, связанных со строительством на земельном участке, по усмотрению Застройщика, наделяет Застройщика полномочиями по формированию земельного участка, необходимого для эксплуатации многоквартирного дома и дает согласие на совершение Застройщиком, в том числе от имени Участника долевого строительства без доверенности, необходимых действий для государственной регистрации прав собственности в отношении вновь образованных земельных участков в Едином государственном реестре недвижимости. Участник долевого строительства уведомлен, что на земельном участке с кадастровым номером 72:17:1313004:2532 зарегистрирован сервитут, о чем в Единый реестр недвижимости внесены соответствующие записи о государственной регистрации 72:17:1313004:2532-72/041/2018-33, 72:17:1313004:2532-72/041/2018-34.

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.

9. Ответственность сторон.

9.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по данному договору стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим договором.

9.2. Участник долевого строительства не вправе осуществлять перепланировку/переустройство, производить строительные, отделочные и иные виды работ в Объекте долевого строительства до оформления права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

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 Объект долевого строительства в первоначальное состояние и уплатить Застройщику штраф в размере 10% от цены договора, указанной в п. 3.1. 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, вызванные приведением Объекта долевого строительства в первоначальное состояние.

9.3. 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, тарифы банка на перечисление), в течение 5 (Пяти) дней с даты получения от Застройщика соответствующего требования.

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

9.5. 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. Если в течение 3 (Трех) месяцев стороны не достигнут соглашения, споры подлежат разрешению в Центральном районном суде г. Тюмени Тюменской области, Арбитражном суде Тюменской области.

10. Обстоятельства непреодолимой силы.

10.1. Ни одна из сторон не несет ответственности перед другой Стороной за неисполнение обязательств по настоящему Договору, обусловленное действием обстоятельств непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, возникших помимо воли и желания сторон и которые нельзя предвидеть или избежать, в том числе объявленная или фактическая война, гражданские волнения, эпидемии, блокада, эмбарго, пожары, наводнения, землетрясения и другие природные стихийные бедствия, а также издание актов государственных органов и органов местного самоуправления, изменение действующего на момент подписания Договора законодательства. Стороны согласились, что Стороны освобождаются от ответственности по Договору в том числе за изменения сроков завершения строительства и ввода Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы.

10.2. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы срок выполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия.

10.3. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательства по настоящему Договору, обязана не позднее 5 (пяти) рабочих дней сообщить другой Стороне в письменной форме о наступлении, предполагаемом сроке действия и прекращении действия вышеуказанных обстоятельств.

10.4. Неуведомление или несвоевременное уведомление не лишает Сторону права ссылаться на вышеуказанное обстоятельство, как на основание, освобождающее от ответственности за неисполнение обязательств по Договору.

11. Срок действия, расторжения и изменения договора.

11.1. Договор действует до полного выполнения сторонами своих обязательств по договору.

11.2. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению сторон в установленном законом порядке.

11.3. Участник долевого строительства подтверждает, что предупрежден Застройщиком и согласен с тем, что сроки строительства, ввода в эксплуатацию многоквартирного дома, передачи Объекта долевого строительства могут быть изменены в одностороннем порядке по причине принятия закона, указа, постановления, акта, приказа, распоряжения, письменного указания,

предписания, незаконного действия (бездействия) любого государственного или муниципального исполнительного, законодательного органа, учреждения, организации, которые препятствуют строительству/вводу в эксплуатацию многоквартирного дома или устанавливают новые условия (изменяют существующие условия) и сроки, влияющие на строительство Многоквартирного дома, в том числе по установлению, изменению технических условий строительства Многоквартирного дома и инженерно-технического обеспечения, подключению Многоквартирного дома к сетям инженерно-технического обеспечения, порядку получения или продления разрешительной, правоустанавливающей документации на строительство многоквартирного дома или на земельный участок, необходимых для продолжения строительства и/или ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию. В случаях принятия органами власти и управления всех уровней решений, повлекших увеличение срока ввода жилого дома в эксплуатацию, указанный срок соответственно увеличивается на период времени, в течение которого действовали данные обстоятельства (период времени, разумно необходимый для выполнения принятых органами власти и управления решений).

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

11.5. 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 10% (десяти процентов) от цены Договора, указанной в пункте 3.1 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.

12. Заключительные положения.

12.1. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами акта приема-передачи.

12.2. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме Цены Договора в соответствии с Договором и подписания акта приема-передачи.

12.3. Договор, дополнительные соглашения к Договору подлежат государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и считаются заключенными с момента регистрации.

12.4. Все расходы по государственной регистрации Договора, дополнительных соглашений к Договору, права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, оплачиваются Сторонами в соответствии с нормами действующего законодательства РФ.

12.5. Стороны согласились, что Сообщение вручается лично под расписку (либо отправляется по адресу электронной почты Участника долевого строительства _____ что приравнивается Сторонами к получению Сообщения лично) или отправляется заказным письмом с описью и уведомлением о вручении по адресу, предусмотренному в Договоре. Иные письма отправляются заказным письмом. Сообщения считаются полученными на момент получения отправителем уведомления о вручении письма получателю или возврата отправления с отметкой оператора почтовой связи, что заказное письмо возвращено с сообщением об отказе получателя от его получения, в связи с отсутствием получателя по указанному адресу или возврат отправления в связи с истечением срока хранения в отделении связи. Надлежащим извещением и получением Участником долевого строительства сообщения в отношении п.п. 4.3, 4.4. Договора является, в том числе, дата прибытия Сообщения на почтовое отделение по адресу Участника долевого строительства, указанному в настоящем Договоре.

12.6. Уведомление со стороны Застройщика считается надлежащим также в случае его публикации на сайте Застройщика.

12.7. 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, 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.

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

12.9. Любая информация, ставшая известной сторонам в ходе исполнения условий Договора, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению третьим лицам.

12.10. Договор составлен в 2 (Двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для Застройщика, Участника долевого строительства.

12.11. Участник долевого строительства подписанием настоящего Договора дает для целей заключения с Застройщиком настоящего договора и его последующего исполнения, предоставлении информации об услугах Застройщика свое согласие 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, относящаяся к личности Участника долевого строительства, доступная либо известная в любой конкретный момент времени Застройщику, предусмотренная 152-ФЗ РФ «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, обработка персональных данных Банком в целях открытия счета эскроу. Обработка Персональных данных осуществляется Застройщиком с применением следующих основных способов (но, не ограничиваясь ими): хранение, запись на электронные носители и их хранение, составление перечней. Настоящее согласие дается на срок действия настоящего Договора и в течение 5 (пяти) лет с даты прекращения Договора, в соответствии с действующим законодательством РФ.

Приложения к Договору, являющиеся его неотъемлемой частью:

- Приложение № 1 – План.

«Застройщик» _____

«Участник долевого строительства» _____