

ДОГОВОР  
участия в долевом строительстве №УА/03/1-\_\_\_

г. Тюмень

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 202\_\_ года

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Зеленый квартал»**, в дальнейшем именуемое «Застройщик», в лице в лице генерального директора **Карпова Максима Михайловича**, действующего на основании Устава ООО «СЗ «Зеленый Квартал», с одной стороны и,

\_\_\_\_\_ (дата рождения \_\_\_\_\_ года в д \_\_\_\_\_; паспорт гражданина Российской Федерации \_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года, код подразделения \_\_\_\_\_; зарегистрированное место жительства: \_\_\_\_\_), именуем \_\_\_ в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, заключили настоящий договор (далее именуется «Договор») о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) объект «Многokвартирный жилой дом, расположенный по адресу: г. Тюмень, ул. 9 Января, на земельном участке с кадастровым номером 72:23:0428002:15989» (адрес объекта Российская Федерация, Тюменская область, городской округ город Тюмень, город Тюмень, улица 9 Января, дом 160, корпус 1), именуемый далее «Дом» и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию названного объекта, передать объект долевого строительства, указанный в пункте 1.2 Договора, Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять объект долевого строительства.

1.2. Объектом долевого строительства (далее именуется «Квартира») является жилое помещение (условный номер \_\_\_\_\_), одна \_\_\_\_\_ **комнатная квартира**, расположенная в **блок-секции** \_\_\_\_\_ на \_\_\_\_\_ этаже Дома, \_\_\_\_\_ по счету слева направо при входе на этаж.

План Квартиры в графической форме отображен в Приложении №1 к Договору, где заштрихованная часть плана определяет месторасположения Квартиры на этаже и расположение по отношению друг к другу частей Квартиры.

Квартира состоит из следующих помещений:

- кухня-гостиная, площадь которой составляет \_\_\_\_\_ квадратных метров;
- спальня, площадь которой составляет \_\_\_\_\_ квадратных метров;
- туалет, ванная (помещение вспомогательного назначения), площадь которых составляет \_\_\_\_\_ квадратных метров;
- прихожая (помещение вспомогательного назначения), площадь которого составляет \_\_\_\_\_ квадратных метров;
- лоджия, площадь которой составляет \_\_\_\_\_ квадратных метров.

Общая площадь Квартиры составляет \_\_\_\_\_ **квadrатных метров**.

Указанные площади Квартиры и её частей (жилых помещений, помещение вспомогательного назначения, балкона) являются проектными, и подлежат уточнению после завершения строительства на основании данных государственного кадастрового учета.

1.3. Стороны Договора установили, что расхождение между общей площадью Квартиры, определенной проектной документацией (далее именуется «Проектная площадь»), и общей площадью Квартиры, установленной государственным кадастровым учетом (далее именуется «Фактическая площадь»), не является ненадлежащим исполнением Договора со стороны Застройщика, повлекшим нарушение прав Участника долевого строительства, в том числе связанное с недостатками Квартиры либо ее частей, которое является существенным и делает Квартиру непригодной для использования, предусмотренного Договором.

При возникновении расхождения площадей, предусмотренного предыдущим абзацем, наступают следующие последствия:

- если величина разницы между указанными площадями не превысит пяти процентов от Проектной площади, условия Договора остаются без изменений;
- если Фактическая площадь меньше Проектной площади на величину, превышающую пять процентов от Проектной площади, Участник долевого строительства по своему выбору вправе расторгнуть Договор в судебном порядке либо требовать от Застройщика возврата части Цены Договора в размере, величина которого определяется результатом произведения цены единицы общей площади Квартиры и величины расхождения, превышающей пять процентов от Проектной площади, подлежащей выплате в течение десяти дней, исчисляемых с даты, следующей за днем принятия Квартиры Участником долевого строительства, но не ранее получения Застройщиком соответствующего требования от Участника долевого строительства;

- если Фактическая площадь больше Проектной площади на величину, превышающую пять процентов от Проектной площади, Участник долевого строительства по своему выбору вправе расторгнуть Договор в судебном порядке, либо обязан уплатить Застройщику в течение десяти дней, исчисляемых с даты, следующей за днем получения от Застройщика соответствующего требования, но не позднее принятия Квартиры от Застройщика, денежные средства в размере, величина которого определяется результатом произведения цены единицы общей площади Квартиры и величины расхождения, превышающей пять процентов от Проектной площади.

#### 1.4. Основные характеристики Дома указаны в Приложении №2 к Договору.

Дом расположен на земельном участке площадью 7036 квадратных метров (кадастровый номер 72:23:0428002:15989); категория земель, на которых расположен участок: земли населенных пунктов; разрешенное использование участка: для размещения многоэтажной жилой застройки, расположен по адресу: Российская Федерация, Тюменская область, город Тюмень, в границах улиц Баумана, 9 Января, принадлежащий Застройщику на праве аренды, на основании Договора № 1/А аренды земельного участка от 28.10.2021 года, заключенного с ООО «Специализированный застройщик «УНО» (ИНН 7203401339), что подтверждается записью в Едином государственном реестре недвижимости от «24» ноября 2021г. № 72:23:0428002:15989-72/041/2021-4).

Участник долевого строительства согласен с тем, что земельный участок с кадастровым номером 72:23:0428002:15989 под объектом строительства может быть передан в залог третьим лицам, по выбору Застройщика, в том числе в последующий залог.

Подписанием настоящего договора Участник считается уведомленным, а также дает согласие на строительство на земельном участке, указанном в п. 1.4. 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 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 одобряет имеющиеся на день подписания договора 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 заемных/кредитных денежных средств для оплаты цены договора, Участник обязан получить и предоставить Застройщику письменное согласие Кредитора 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 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.

1.5. Договор заключен 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 Дома осуществляется Застройщиком на основании:

- Разрешения на строительство № 72-304-229-2021, выданного 10.11.2021 года Администрацией города Тюмени, сроком действия – до 10.01.2024 года (далее именуется «Разрешение на строительство»);
- проектной декларации, размещенной в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования – на интернет-сайте <https://наш.дом.рф>.

## 2. Цена договора и порядок оплаты

2.1. Цена единицы общей площади Квартиры (одного квадратного метра) составляет \_\_\_\_ рублей \_\_\_\_ копеек. Указанная цена единицы общей площади Квартиры является фиксированной и перерасчету не подлежит.

С учетом размера общей площади квартиры, Участник долевого строительства обязуется оплатить Застройщику цену Договора (размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Квартиры, в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек (без НДС).

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

2.2.1. Эскроу-агент: **Публичное акционерное общество «Сбербанк России»** (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г.Москва; адрес: 117997, г.Москва, ул. Вавилова, д.19; адрес электронной почты: Escrow\_ [Sberbank@sberbank.ru](mailto:Sberbank@sberbank.ru), номер телефона: 900 – для мобильных, 8800 555 55 50 – для мобильных и городских.

Депонент: \_\_\_\_\_

Бенефициар: **Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Зеленый квартал»**

Депонируемая сумма в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек (без НДС).

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: до «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. в порядке, предусмотренном п.п. 2.3.2. настоящего Договора участия в долевом строительстве.

**Срок условного депонирования** – 6 (Шесть) месяцев с даты ввода объекта в эксплуатацию, определяемой как последняя дата квартала ввода в эксплуатацию, указанного в проектной декларации.

2.3. Настоящим Стороны (Оференты) предлагают Эскроу-агенту (Акцептанту) заключить трехсторонний Договор счета эскроу (далее - Договор счета эскроу) на следующих условиях (оферта):

2.3.1. Бенефициар и Депонент считают себя заключившими Договор счета эскроу в случае принятия (акцепта) Акцептантом настоящей оферты Бенефициара и Депонента путем открытия Акцептантом счета эскроу на имя Депонента;

2.3.2. Депонент обязуется внести на счет эскроу Цену Договора в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек, из которых он оплачивает:

- **1-й** платеж в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА производит за счет собственных средств в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты регистрации настоящего Договора в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, но не позднее 1 рабочего дня начала квартала планового ввода Объекта в эксплуатацию (\_\_\_\_ 20\_\_ г.).

- **2-й** платеж в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА производит за счет кредитных средств. Кредитные средства предоставляются Участнику долевого строительства Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» (в лице) (место нахождения: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19, почтовый адрес: ИНН 7707083893, корреспондентский счет 30101810400000000225 в ГУ Банка России по ЦФО, счет № 30301810800006003800, БИК 044525225), являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от 11.08.2015 № 1481), (далее именуемым Банк) по **Кредитному договору № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ 20\_\_ года** заключаемому в \_\_\_\_\_ между Участником долевого строительства и Банком для целей участия в долевом строительстве Квартиры, далее по тексту – «Кредитный договор» - не позднее 10 (десяти) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора

В случае, если Участник долевого строительства предоставит в Банк документы, на основании которого Банку надлежит осуществить перечисление денежных средств по Договору, позднее истечения двенадцатого дня, исчисляемого с даты передачи в Росреестр Договора, Застройщик вправе получить с Участник долевого строительства неустойку в размере двухсот тысяч рублей.

2.4. Расчеты по договору участия в долевом строительстве Объекта долевого строительства производятся с использованием номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка» (ООО «ЦНС»), ИНН 7736249247, открытого в Операционном управлении Московского банка ПАО Сбербанк г. Москва, к/счет 30101810400000000225, БИК 044525225. Бенефициаром в отношении денежных средств, размещаемых на номинальном счёте, является Участник долевого строительства. Перечисление денежных средств на эскроу-счет в счет оплаты Объекта долевого строительства в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей 00 копеек** ООО «ЦНС», ИНН 77362492473 по поручению Участника долевого строительства после государственной регистрации Договора участия в долевом строительстве на Объект долевого строительства с Заемщиком. Перечисление денежных средств Застройщику в счет оплаты стоимости Объекта долевого строительства осуществляется не позднее 10 (десяти) рабочих дней с момента государственной регистрации Договора участия в долевом строительстве на объект долевого строительства, указанный в п. 1.2 Договора участия в долевом строительстве.

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязуется вернуть кредит в сроки, предусмотренные кредитным договором и уплачивать проценты за пользование кредитными средствами в размере и порядке, предусмотренном указанным кредитным договором.

При регистрации Договора долевого участия одновременно подлежит регистрации залог (ипотека) прав требования в пользу Банка, возникающий на основании закона. С момента государственной регистрации ипотеки прав требования по Договору долевого участия права требования, принадлежащие УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по Договору долевого участия, считаются находящимися в залоге (ипотеке) у Банка на основании п.5 ст.5, п.2 ст.11 и ст.77 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» в силу закона.

В случае не регистрации залога (ипотеки) прав требования в целях обеспечения обязательств по Кредитному договору УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА заключает с Банком Договор о залоге Прав требования. Права требования по Договору долевого участия будут считаться находящимися в залоге у Банка с момента государственной регистрации Договора о залоге прав требования до момента полного исполнения сторонами своих обязательств по Договору долевого участия.

При регистрации права собственности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на Объект долевого строительства одновременно подлежит регистрации залог (ипотека) в пользу Банка, возникающий на основании закона. С момента государственной регистрации ипотеки на основании ст. 77 Федерального закона от 16.07.1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Объект долевого строительства считается находящимся в залоге Банка. Залогодержателем завершенного строительством объекта долевого строительства является Банк, залогодателем – УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. Права Банка как залогодержателя удостоверяются складной, оформляемой одновременно с государственной регистрацией права собственности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

В соответствии с п.5 статьи 488 ГК РФ ипотека в пользу ЗАСТРОЙЩИКА не возникает.

2.4.1. ЗАСТРОЙЩИК в течение **5 (Пяти) рабочих** дней с даты регистрации настоящего Договора в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии отправляет в Эскроу-агент либо скан-копии настоящего Договора, зарегистрированного Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии, либо скан-образ настоящего Договора, зарегистрированного в установленном законодательством порядке, содержащего специальную(ые) регистрационную(ые) запись(и), удостоверенную(ые) усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, путем электронного документооборота согласованного ЗАСТРОЙЩИКОМ и Эскроу-агентом.

ЗАСТРОЙЩИК извещается Эскроу-агентом об открытии счета эскроу путем электронного документооборота, согласованного ЗАСТРОЙЩИКОМ и Эскроу-агентом, не позднее даты открытия счета эскроу.

2.5. Депонируемая сумма не позднее **3 (трех) рабочих дней** после предоставления ЗАСТРОЙЩИКОМ Эскроу-агенту путем электронного документооборота, согласованного ЗАСТРОЙЩИКОМ и Эскроу-агентом, следующих документов:

- Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости;
- Сведений (выписки) из единого государственного реестра недвижимости, подтверждающих государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав Объекта недвижимости,
- или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства вышеуказанной информации, перечисляется Эскроу-агентом ЗАСТРОЙЩИКУ либо направляется на оплату обязательств ЗАСТРОЙЩИКА по кредитному договору, заключенному между ЗАСТРОЙЩИКОМ и Эскроу-агентом, если кредитный договор содержит поручение ЗАСТРОЙЩИКА Эскроу-агенту об использовании таких средств (части таких средств) для оплаты обязательств ЗАСТРОЙЩИКА по

кредитному договору, или на открытый в Эскроу-агенте залоговый счет ЗАСТРОЙЩИКА, права по которому переданы в залог Эскроу-агенту, предоставившему денежные средства ЗАСТРОЙЩИКУ, в случае, если это предусмотрено кредитным договором.

2.6. На основании п. 5 ст. 5 и п. 1 ст. 77 Федерального закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» права требования Участника долевого строительства по настоящему Договору находятся в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки (залога) прав требований в Едином государственном реестре недвижимости в обеспечение исполнения обязательств Участника долевого строительства по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк, а залогодателем – Участник долевого строительства.

Залог прав требований Участника долевого строительства по настоящему Договору действует с момента его регистрации в Едином государственном реестре недвижимости и до момента государственной регистрации права собственности Объекта долевого строительства, на Участника.

На основании п.1 ст. 77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Квартира находится в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости до полного и надлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств перед Банком по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк, залогодателем – Участник долевого строительства.

Последующая ипотека, иное обременение, отчуждение, уступка права требования, перепланировка/переустройство Квартиры могут быть осуществлены только с письменного согласия Банка.

### 3. Порядок и срок передачи Квартиры Участнику долевого строительства

3.1 Застройщик обязан передать Квартиру Участнику долевого строительства не позднее 10 июля 2024г. С учетом Разрешения на строительство планируемый срок окончания строительства Дома определен первым кварталом 2024 года. Застройщик вправе досрочно исполнить обязательство по передаче Квартиры Участнику долевого строительства.

В случае, если строительство Дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик, не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока, обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Квартиры Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

3.2. Застройщик, не менее чем за один месяц до установленного Договором срока передачи Квартиры, обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) Дома в соответствии с договором и о готовности Квартиры к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости исполнения обязательства Участника долевого строительства принять Квартиру в срок, установленный вторым абзацем настоящего пункта Договора, и о последствиях бездействия Участника долевого строительства.

Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика, предусмотренное предыдущим абзацем, обязан приступить к принятию Квартиры в течение семи рабочих дней, исчисляемых с даты получения им такого сообщения.

3.3. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Квартиры в предусмотренный Договором срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Квартиры, Застройщик, по истечении двух месяцев, исчисляемых с одиннадцатого дня поступления в почтовое отделение, расположенное по месту жительства Участника долевого строительства, и указанное в разделе 9 Договора, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Квартиры (за исключением случая досрочной передачи Квартиры, предусматривающего дату ее принятия до истечения месяца, следующего после выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию). В этом случае риск случайной гибели Квартиры признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления Застройщиком одностороннего акта либо иного документа, предусмотренного предыдущим абзацем.

В случае уклонения Участника долевого строительства от принятия Квартиры в предусмотренный Договором срок, нарушения Участником долевого строительства срока принятия Квартиры или при отказе Участника долевого строительства от принятия Квартиры, Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику неустойку в размере 0,1% от цены Договора за каждый день просрочки.

3.4. Регистрация права собственности на Квартиру производится за счет Участника долевого строительства.

### 4. Права и обязанности Сторон

#### 4.1. Обязанности Застройщика:

4.1.1. Застройщик обязан обеспечить строительство и ввод в эксплуатацию Дома, а также передачу Квартиры Участнику долевого строительства в соответствии с условиями Договора.

4.1.2. Застройщик обязан обеспечить сохранность Квартиры до передачи Участнику долевого строительства с учетом срока, установленного пунктом 3.3. Договора.

#### 4.2. Обязанности Участника долевого строительства:

4.2.1. Участник долевого строительства обязан оплатить Застройщику Цену Договора в размере и порядке, установленном Договором.

4.2.2. Участник долевого строительства в части, предусмотренной законодательством, самостоятельно несет расходы по государственной регистрации Договора, а также возможных изменений и дополнений к Договору.

4.2.3. Участник долевого строительства обязан самостоятельно организовать осуществление действий, связанных с получением сведений из Единого государственного реестра недвижимости в отношении Квартиры, и совершить все необходимые действия для регистрации права собственности на Квартиру.

Расходы, связанных с получением сведений из Единого государственного реестра недвижимости в отношении Квартиры, и государственной регистрации права собственности на Квартиру, по оплате услуг нотариуса, кадастровых инженеров и другие расходы необходимые для приобретения права на Квартиру и для правомерного ее использования после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, полученного в отношении Дома, осуществляются Участником долевого строительства самостоятельно за свой счет.

4.2.4. Участник долевого строительства обязан компенсировать Застройщику расходы, связанные с содержанием и эксплуатацией Квартиры и доли общего имущества, входящей в состав Дома (коммунальные платежи, эксплуатационные расходы, расходы по охране Квартиры, расходы на вывоз мусора, а также иные расходы, возникающие в связи с исполнением Договора) за период с момента возникновения у Участника долевого строительства обязанности по принятию Квартиры.

Размер денежных обязательств Участника долевого строительства перед Застройщиком, предусмотренных предыдущим абзацем, определяется с учетом общей суммы требований (в денежном выражении), указанных в счетах на оплату, предъявленных Застройщику эксплуатирующей организацией.

Участник долевого строительства обязан уплачивать Застройщику денежные средства в размере, пропорциональном величине Фактической площади Квартиры к общей площади Дома. Указанное обязательство подлежит исполнению в течение пяти дней, исчисляемых с даты получения Участником долевого строительства соответствующего счета на оплату от Застройщика либо от уполномоченной им организации.

4.2.5. В рамках действия Договора Участник долевого строительства не вправе производить строительные, отделочные и иные виды работ в Квартире (в том числе, производить замену входной двери), либо вносить какие-либо иные изменения в Квартиру. Указанный запрет действует до даты момента принятия им Квартиры по передаточному акту, предусмотренному пунктом 1 статьи 8 Федерального закона №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

## 5. Качество Квартиры. Гарантийный срок.

5.1. Гарантийный срок, установленный для Квартиры (за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Квартиры) составляет пять лет, исчисляемых со дня передачи Квартиры Участнику долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Квартиры, составляет три года со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Квартиры.

5.2. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Квартиры, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Квартиры или её частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу её эксплуатации либо вследствие ненадлежащего ремонта Квартиры, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченным им третьим лицом, использования Квартиры не по назначению, в том числе для коммерческого использования, повреждения Квартиры или его составных частей в результате механического, химического или иного внешнего воздействия.

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

5.4. В случае, если Квартира построена Застройщиком с отступлениями от условий договора, повлекшими ухудшение ее качества, или с иными недостатками, которые делают Квартиру непригодной для проживания, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения таких недостатков в разумный срок, соразмерного уменьшения цены Договора либо возмещения своих расходов на устранение недостатков.

5.5. Участник долевого строительства принимает на себя обязательства не осуществлять действия, последствием которых является изменение поверхности фасада, в том числе путем сверления отверстий, размещения кондиционеров и иных конструкций на фасадах, а также не осуществлять без предварительного письменного согласия управляющей компании действия по остеклению и ограждению лоджий, балконов, в результате которых меняется материал, цвет или конструкция ограждения.

## 6. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору

6.1. 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.

Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Квартиры.

6.2. Участник долевого строительства, уступивший права требования к Застройщику по Договору, обязан уведомить об этом Застройщика в течение трёх рабочих дней, исчисляемых с даты такой уступки с представлением доказательств состоявшейся уступки.

## 7. Изменение договора и разрешение споров

7.1. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые подлежат государственной регистрации и являются неотъемлемой частью Договора.

7.2. Во всём остальном, что не предусмотрено Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

7.3. Все споры между сторонами по исполнению Договора разрешаются в досудебном порядке. Сторона, получившая претензию от другой стороны, обязана ответить на претензию в течение тридцати дней, исчисляемых с даты получения претензии.

## 8. Заключительные положения

8.1. Вся корреспонденция, связанная с исполнением Договора, направляется Участнику долевого строительства по адресу, указанному в разделе 9 Договора.

Передача информации, связанной с исполнением Договора (в том числе, уведомления и извещения, а также уведомление застройщика о завершении строительства Объекта) допускается, также, по электронной почте, если такая передача информации осуществляется между следующими адресами электронной почты: \_\_\_\_\_ – именуемый «адрес электронной почты Участника долевого строительства», [info@b-72.ru](mailto:info@b-72.ru) – «адрес электронной почты Застройщика».

Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах стороны Договора обязаны извещать друг друга, в течение пяти дней с даты возникновения изменения. При невыполнении данной обязанности корреспонденция, направленная по прежнему адресу, считается направленной надлежащим образом.

Застройщик в случае если специальный способ направления уведомлений не определен законодательством, если это применимо с учетом целей уведомления, вправе осуществлять уведомление Участников посредством размещения соответствующей информации на сайте Застройщика <https://b-72.ru/>. Участник согласен на получение электронной рассылки о новостях и акциях Застройщика по электронной почте и/или телефону, указанным в настоящем Договоре.

Каждая Сторона гарантирует возможности доставки корреспонденции по указанному в Договоре адресу и в полной мере несет риски невозможности получения (доставки).

8.2. В случае неисполнения одной из сторон Договора денежных обязательств, предусмотренных пунктом 1.3. Договора, вторая сторона вправе получить с нее неустойку в размере 0,06% от Цены Договора за каждый день просрочки.

8.3. Участник долевого строительства дает заверение Застройщику в том, что Участник долевого строительства ознакомился с проектной декларацией по строительству Дома, в том числе с документами и материалами, составляющими содержание проектной декларации в части информации о Застройщике и информации о проекте строительства.

Условия, содержащиеся в пунктах 2.2.1. Договора, основаны на заверениях Участника долевого строительства о наличии у него правоотношений с ПАО Сбербанк (ИНН 7707083893), указанных в пункте 2.2.1. Договора, а также на заверениях Участника долевого строительства в том, что изменение или прекращение таких правоотношений либо признание обязательств, предусмотренных такими правоотношениями, или их части недействительными, не является основанием для изменения либо прекращения обязательств Участника долевого строительства перед Застройщиком, предусмотренных Договором.

Участник долевого строительства дает заверение Застройщику в том, что возместит Застройщику любые затраты, связанные с исполнением либо ненадлежащим исполнением обязательств, установленных между им и названным третьим лицом, а также связанные с действиями, совершение которых может быть возложено на Застройщика в связи с исполнением условий, содержащихся в пунктах Договора, указанных в предыдущем абзаце.

8.4. Участник долевого строительства дает согласие Застройщику на обработку, хранение и использование персональных данных Участника долевого строительства, предоставленных им в рамках заключения и исполнения Договора.

8.5. В случае расторжения настоящего Договора по любым основаниям, возврат денежных средств Участнику долевого строительства осуществляется путем перечисления их на текущий счет Участника долевого строительства № \_\_\_\_\_, открытый в ПАО Сбербанк, с обязательным уведомлением Банка о расторжении Договора, в срок не менее 5 (пяти) рабочих дней до перечисления средств.

8.6. Договор составлен в трех экземплярах. Каждая сторона Договора обязана хранить у себя по одному экземпляру Договора. Третий экземпляр Договора подлежит хранению в Росреестре.

Приложение: 1. План Квартиры

2. Основные характеристики Дома.

#### 9. Реквизиты и подписи сторон

**Застройщик:**  
**Общество с ограниченной ответственностью**  
**«Специализированный застройщик**  
**«Зелёный квартал»**

ОГРН/ОГРНИП 1217200011555/ ИНН 7203523087

КПП 720301001

625013, Тюменская обл., г. Тюмень, ул.

Энергетиков, дом 96, стр. 1, офис 1

тел./факс: 8 (3452) 533-799

Рас.счет 40702810167100027426

ЗАПАДНО-СИБИРСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8647

ПАО СБЕРБАНК Г. Тюмень

корр. счет 30101810800000000651

БИК 047102651

Генеральный директор

\_\_\_\_\_/М. М. Карпов /

м.п

**Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_

паспорт гражданина Российской Федерации

Тел: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_



Приложение №1  
к договору участия в долевом строительстве  
№УА/03/1- \_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ 202\_\_года

Объект долевого строительства  
на плане \_\_\_\_\_ этажа блок секция \_\_\_\_\_

**Застройщик:**

**Общество с ограниченной ответственностью  
«Специализированный застройщик  
«Зелёный квартал»**

ОГРН/ОГРНИП 1217200011555/ ИНН 7203523087  
КПП 720301001

625013, Тюменская обл., г. Тюмень, ул.  
Энергетиков, дом 96, стр. 1, офис 1  
тел./факс: 8 (3452) 533-79

Рас.счет 40702810167100027426

ЗАПАДНО-СИБИРСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8647

ПАО СБЕРБАНК Г. Тюмень

корр. счет 30101810800000000651

БИК 047102651

Генеральный директор

\_\_\_\_\_/М. М. Карпов /

м.п

**Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_

паспорт гражданина Российской Федерации

Тел:  
  
\_\_\_\_\_

## Основные и технические характеристики Дома

### 1. Характеристики Дома

Вид и назначение: Многоквартирный жилой дом;

Количество этажей: 7/11;1, включая подвальный этаж, технический этаж;

Общая площадь жилого дома: 17336,33 кв. м.;

Материал наружных стен и каркаса объекта: монолитный железобетонный каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов;

Материал внутренних стен: монолитный железобетон и стены из мелкоштучных каменных материалов;

Материал поэтажных перекрытий: монолитные железобетонные;

Устройство кровли: плоская с внутренним водостоком;

Фундамент: свайный с монолитной железобетонной плитой;

Класс энергоэффективности: В+

Класс сейсмостойкости: 5 и менее баллов;

### 2. Технические характеристики Квартиры

2.1. Застройщиком при строительстве Квартиры производятся следующие виды работ:

- установка входной, металлической двери;
- установка окон без устройства подоконников и откосов;
- устройство выравнивающей стяжки пола;
- оштукатуривание стен;
- общедомовые стояки горячего и холодного водоснабжения с коллекторным узлом и приборами учета в квартирном коридоре, с устройством отдельных отводов для квартиры и установкой отсекающих кранов (без устройства внутриквартирных сетей и без установки полотенцесушителя);
- монтаж систем электроснабжения, установка приборов учета электрической энергии (в этажных электрических щитах), установка выключателей и розеток;
- общедомовой стояк канализации с установкой отвода для подключения внутриквартирной сети (без устройства внутриквартирной сети);
- общедомовой стояк отопления с коллекторным узлом и индивидуальными приборами учета тепловой энергии в поэтажном распределительном шкафу, устройство поквартирной горизонтальной разводки в стяжке пола с установкой приборов отопления.

- ввод в квартиру сети связи интернет, линий домофонной связи;

2.2 Застройщиком при строительстве Объекта не производятся следующие виды работ:

- чистовая отделка стен, шпателька стен, наклейка обоев, покраска и т.п.;
- оштукатуривание, натяжка, покраска и т.п. потолков;
- устройство откосов и подоконников;
- установка межкомнатных дверей;
- окраска оконных блоков, трубопроводов;

- устройство чистового покрытия пола (линолеума, керамической плитки в санузле и т.п.);
- установка ванны, мойки, смесителей, умывальника, унитаза, смывного бачка, обвязки к ним и т.п.;
- установка электроплиты.

**Застройщик:**

**Общество с ограниченной ответственностью**

**«Специализированный застройщик**

**«Зелёный квартал»**

ОГРН/ОГРНИП 1217200011555/ ИНН 7203523087

КПП 720301001

625013, Тюменская обл., г. Тюмень, ул.

Энергетиков, дом 96, стр. 1, офис 1

тел./факс: 8 (3452) 533-799

Рас.счет 40702810167100027426

ЗАПАДНО-СИБИРСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8647

ПАО СБЕРБАНК Г. Тюмень

корр. счет 30101810800000000651

БИК 047102651

Генеральный директор

\_\_\_\_\_/М. М. Карпов /

м.п

**Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_

паспорт гражданина Российской Федерации

Тел:

\_\_\_\_\_