

Договор № ГП 3/___
участия в долевом строительстве

г. Тюмень

«_» _____ 202_ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ИСБ-Девелопмент», в лице Скворцова Андрея Игоревича, 02.12.1980 г.р, паспорт: серия 3702 номер 565099, выдан ОВД г. Шадринска, Курганской области, 28.10.2002 г., код подразделения 452-021, место регистрации: Тюменская область, Тюменский р-н, РП. Боровский, ул. Андреевская, д. 58, действующего на основании доверенности 72 АА 2364059 от 13.10.2022г., удостоверенной Гердт Ириной Владимировной, нотариусом нотариального округа Тюменский район Тюменской области, именуемое в дальнейшем «Застройщик», и

гр. . _____ «___» _____ г.р., паспорт: серия _____ номер _____, выдан: _____, дата выдачи: _____ г., код подразделения: _____, место регистрации: _____, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства », с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

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

1.1. По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими и (или) привлеченными силами построить Жилой район в створе улиц Московский тракт и Окружная дорога на земельном участке 72:17:1312001:46 в г. Тюмень, 1 очередь, ГП-3. «Жилой дом ГП-3» (далее – Жилой дом) и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого Жилого дома передать соответствующие Объекты, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять Объекты при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

Строительство Жилого дома Застройщик ведет по адресу (строительный адрес): Тюменская область, городской округ город Тюмень, город Тюмень, улица Первооткрывателей, дом 13.

Кадастровый номер земельного участка: 72:17:1312001:46.

1.2. Основные характеристики жилого дома:
Многоквартирный жилой дом. минимальное количество этажей – 13, максимальное количество этажей - 15; общая площадь – 31018,33 кв.м.; материал наружных стен – многослойные: внутренний слой - керамзитоблок, утеплитель – минераловатные плиты, облицовочный фасадный слой – декоративная защитная штукатурка; материал перекрытия – монолитные железобетонные; класс энергоэффективности – В+; сейсмостойкость – 5 баллов.

1.3. Объект долевого строительства имеет следующие проектные характеристики:
Вид – _____, назначение помещения – _____, количество комнат – __, секция __, этаж – __, общая площадь объекта - _____ кв.м., общая площадь объекта без учета площади балкона/лоджии - _____ кв.м. (из них площадь жилой комнаты – _____ кв.м., площадь кухни — _____,00 кв.м., площадь сан.узла – _____ кв.м., площадь прихожей – _____ кв.м., площадь балкона/лоджии с учётом понижающего коэффициента _____ кв.м. (без коэффициента - _____ кв.м.), расположение на площадке при пересчете слева направо – __, всего квартир на этаже __, проектный номер - _____.

1.3.1. Объект передается со следующими техническими характеристиками: стены санузлов/ванных комнат – штукатурка; стены жилых помещений штукатурка; пол: цементно-песчаная стяжка; потолки – без отделки; остекление – двухкамерный профиль ПВХ с тройным остеклением, остекление лоджий – алюминиевые конструкции с двойным остеклением; устройство домофонной сигнализации до квартиры, устройство электропроводки, электрических розеток и выключателей; установка и подключение отопительных приборов (радиатор); установка металлической входной двери; установка счётчиков холодной и горячей воды; лоджия/балкон (при наличии): без отделки.

В Объекте долевого строительства не выполняются: установка электроприборов (плиты, светильников и т.п.), санитарно-технического оборудования (ванны, умывальников, моек, унитазов, смесителей и т.п.), межкомнатных дверей; чистовая отделка стен (шпатлевание, 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).

1.4. Участник долевого строительства даёт своё согласие на объединение, раздел, выдел, перераспределение, уточнение местоположения границ, иное межевание указанного Земельного участка (выполнение в его отношении кадастровых работ за счёт Застройщика), строительство (возведение) на Земельном участке вспомогательных объектов, прокладку в границах Земельного участка сетей инженерно-технического обеспечения, установление обременений (ограничений) в виде сервитута, аренды, совершение Застройщиком иных необходимых действий, связанных со строительством Жилого дома.

Строительство указанных объектов осуществляется Застройщиком в соответствии с разрешением на строительство 72-17-188-2022 от 10.10.2022г., выданного Администрацией города Тюмени. Право залога возникает в соответствии со ст. 13 Федерального закона 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».

Застройщик владеет земельным участком с кадастровым номером 72:17:1312001:46 зарегистрировано на основании договора субаренды земельного участка № 20/580-22/2 от 23.05.2022.

Проектная декларация №72-001053 опубликована в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на сайте наш.дом.рф.

1.4.1. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что земельный участок находится в залоге у АО «Банк ДОМ РФ».

1.5. Площадь Объекта, указанная в п.1.3. настоящего Договора является проектной и подлежит уточнению на основании данных государственного кадастрового учета. При возникновении расхождений между общей проектной площадью и данными государственного кадастрового учета менее чем на 5% перерасчет цены Договора не производится. Указанное расхождение не признается Сторонами отступлениями от условий Договора, приведшими к ухудшению качества Объекта, иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, не являются существенными нарушениями требований к качеству Объекта.

В случае, если в результате строительства фактическая площадь Объекта долевого строительства уменьшится более чем на 5%, то по заявлению Участника долевого строительства о соразмерном уменьшении цены договора, цена договора подлежит уменьшению Застройщиком с возвратом Участнику долевого строительства разницы в цене договора в срок не более двадцати рабочих дней после письменного уведомления Застройщика.

В случае, если в результате строительства фактическая площадь Объекта долевого строительства увеличится более чем на 5%, то по заявлению Застройщика о соразмерном увеличении цены договора, цена договора подлежит увеличению с доплатой Участником долевого строительства Застройщику разницы в цене договора в срок не более двадцати рабочих дней. Доплата и возврат средств соответствующей стороной в порядке, предусмотренном настоящим пунктом, производится в части, превышающей 5%.

Цена определяется как произведение цены единицы общей площади жилого помещения или площади нежилого помещения, являющихся объектом долевого строительства, и соответствующей общей площади или площади объекта долевого строительства. В случае, если частью жилого помещения, являющегося объектом долевого строительства, являются лоджия, веранда, балкон, терраса, цена договора может быть определена как произведение цены единицы общей приведенной площади такого жилого помещения и общей приведенной площади такого жилого помещения. Общая приведенная площадь жилого помещения состоит из суммы общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти.

1.6. Подписанный Сторонами, План Объекта, подлежащего передаче Участнику долевого строительства по окончании строительства Жилого дома, является Приложением № 1 к настоящему Договору.

1.7. В связи с размещением денежных средств, вносимых Участником долевого строительства в оплату цены настоящего договора, на счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьями 15.4, 15.5 Закона № 214-ФЗ, Земельный участок и строящийся Жилой дом не находятся в залоге у участников долевого строительства; Застройщиком не уплачиваются обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд, формируемый публично-правовой компанией «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» в соответствии с Федеральным законом от 29.07.2017 № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

2. Цена договора и порядок расчетов

2.1. Размер денежных средств, вносимых **Участником долевого строительства** для строительства Объекта долевого строительства, _____. НДС не облагается и включает в себя сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства, в том числе объектов инженерной инфраструктуры и денежных средств на оплату услуг застройщика. Общая сумма денежных средств, вносимых Участником долевого строительства для строительства объекта долевого строительства, является окончательной и изменению не подлежит.

Досрочное внесение платежей участником долевого строительства по договору допускается, но не ранее государственной регистрации Договора.

2.1.1. Просрочка уплаты Участником долевого строительства цены договора (или платежа по договору) более чем 2 (два) месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора в порядке, предусмотренном статьей 9 Закона № 214-ФЗ.

2.2. Сумма денежных средств, указанная в пункте 2.1 настоящего договора, уплачивается Участником долевого строительства в порядке возмещения затрат, связанных со строительством Объекта долевого строительства. Застройщик использует денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства по настоящему договору, для строительства (создания) Объекта долевого строительства, жилого дома и иных объектов

недвижимости в соответствии с требованиями Закона о долевом участии, проектной документацией, покрывая затраты как фактически направленные ранее Застройщиком на финансирование строительства, так и понесенные после заключения Договора.

Стороны признают, что разница между суммой денежных средств, внесенных Участником долевого строительства, и стоимостью всех фактических затрат, необходимых для строительства (создания) Объекта долевого строительства (в том числе на содержание Застройщика), включается в состав денежных средств на оплату услуг Застройщика. Указанная разница при ее наличии, составит вознаграждение Застройщика по строительству (созданию) Объекта долевого строительства, определяется по окончании строительства и остается в распоряжении Застройщика.

2.3. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены договора на специальный счет эскроу, открываемый в Банке Акционерное общество «Банк ДОМ.РФ» (эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (депонента) в счет уплаты цены договора, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных п. 6 ст. 15.5. Законом о долевом участии и договором счета эскроу, заключенным между бенефициаром, депонентом и эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: Акционерное общество «Банк ДОМ.РФ»; сокращенное наименование: АО «Банк ДОМ.РФ» ИНН: 7725038124, ОГРН: 103773952707, место нахождения (адрес): 125009, г. Москва, ул. Воздвиженка, 10, эл. почта: escrow@domrf.ru, тел: 8 800 775 8686.

Депонент: _____ Участник Фамилия Имя Отчество _____

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ИСБ-Девелопмент»

Депонируемая сумма: _____ (_____ прописью _____) рублей _____ копеек

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: в соответствии с п. _____ настоящего договора.

Срок условного депонирования денежных средств – 30.12.2025г.

2.4. Оплата производится Участником долевого строительства следующим образом: за счет собственных средств в размере _____ рублей 00 копеек, не являющихся заемными/кредитными денежными средствами, и частично за счет кредитных денежных средств в размере _____ руб., предоставляемых Дольщику Банком _____, являющегося кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций _____ ОГРН _____, ИНН _____, адрес местонахождения: _____ к/с _____, БИК _____ (ранее и далее – Кредитор) (далее по тексту – «Банк» или «Кредитор») на основании Кредитного договора № _____ (далее – Кредитный договор), заключенному в городе Тюмень между Банком и _____.

Кредит, согласно Кредитному договору, предоставлен Участнику долевого строительства для целей приобретения Объекта долевого строительства путем участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома, в размере _____.

2.4.1. Внесение денежных средств Дольщиком в счет уплаты Цены договора на счет эскроу производится следующим образом:

Вариант №1. При расчетах с использованием аккредитива:

2.4.1.1. По соглашению Сторон до момента оплаты Цены Договора (внесения денежных средств на счет эскроу) Дольщик осуществляет резервирование денежных средств использованием безотзывного покрытого (депонированного) безакцептного аккредитива (далее – Аккредитив). В течение _____ (_____) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора Дольщик открывает Аккредитив на следующих условиях:

- Сумма Аккредитива: _____ (_____) рублей (указывается Цена договора);
- Банк-эмитент и Исполняющий банк: Филиал № _____ Банка _____ в г. _____, к/с _____ БИК _____.
- Срок действия Аккредитива: _____ (_____) календарных дней с даты открытия Аккредитива.
- Способ извещения об открытии Аккредитива: Дольщик не позднее дня открытия Аккредитива предоставляет копию заявления об открытии Аккредитива.
- Все расходы, в соответствии с тарифами Банка-эмитента и/или Исполняющего банка, по открытию и ведению Аккредитива, несет Дольщик.
- Способ исполнения Аккредитива: без акцепта путем осуществления платежа в размере суммы Аккредитива на счет эскроу по предъявлении документов, предусмотренных условиями Аккредитива.
- Условия исполнения Аккредитива: при предоставлении Застройщиком или Дольщиком Исполняющему банку оригинала настоящего Договора, прошедшего государственную регистрацию, со штампом регистрационной надписи о регистрации залога (ипотеки) в силу закона прав требования по настоящему Договору (в пользу Кредитора), или оригинала настоящего Договора, прошедшего государственную регистрацию, без штампа регистрационной надписи о регистрации залога (ипотеки) в силу закона прав требования по настоящему Договору (в пользу Кредитора) с одновременным предоставлением оригинала выписки из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающей факт регистрации залога (ипотеки) в силу закона прав требования по настоящему Договору в пользу Кредитора, или электронного образа настоящего Договора (без штампа о его государственной регистрации) и электронного документа, содержащего регистрационную запись органа, осуществляющего

государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав о дате и номере регистрации Договора и ипотеки (залога) в Едином государственном реестре недвижимости, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора.

При исполнении Аккредитива денежные средства с Аккредитива зачисляются на счет эскроу, открытый у Эскроу-агента на имя Участника долевого строительства (Депонента), в целях их дальнейшего перечисления Застройщику после выполнения условий, установленных договором счета эскроу.

Вариант №2. При расчетах безналичным перечислением (платежными поручениями) после регистрации Договора:

2.4.1.1. Оплата Участником долевого строительства Цены договора, указанной в п. 2.1 настоящего Договора, производится в безналичном порядке на счет эскроу в течение ___ (___) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего договора и залога (ипотеки) в силу закона прав требования в пользу Кредитора.

Обязанность Участника долевого строительства по уплате обусловленной настоящим договором цены считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счёт эскроу.

Вариант №3. При расчетах с использованием СБР:

2.4.1.1. Участник долевого строительства вносит сумму денежных средств в счет оплаты цены Договора в размере ___ руб. (Сумма прописью), любым способом, не противоречащим действующему законодательству Российской Федерации на счет эскроу не позднее XX (XXXX) рабочих дней с даты регистрации настоящего Договора в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии).

2.4.1.2. В связи с размещением денежных средств, вносимых Участником долевого строительства в оплату цены настоящего договора, на счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьями 15.4, 15.5 Закона № 214-ФЗ, Земельный участок и строящийся Жилой дом не находятся в залоге у участников долевого строительства; Застройщиком не уплачиваются обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд, формируемый публично-правовой компанией «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» в соответствии с Федеральным законом от 29.07.2017 № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

2.5. При наступлении оснований для возврата Участнику долевого строительства денежных средств со счета эскроу (в том числе в случае расторжения/прекращения/отказа от исполнения Договора сторонами), денежные средства со счета эскроу подлежат возврату эскроу-агентом Участнику долевого строительства в соответствии с условиями договора счета эскроу на счет Участника долевого строительства (Депонента), открытый у Кредитора, по следующим рек-визитам: р/с № _____ Филиал № _____ Банка в г. _____ к/с _____ БИК _____.

2.5.1. При наступлении оснований для возврата Участнику долевого строительства (в том числе в случае расторжения/прекращения (по любым основаниям, кроме надлежащего исполнения)/отказа от исполнения Договора Сторонами/недействительностью Договора), если к такому моменту, денежные средства со счета эскроу будут перечислены Застройщику, Застройщик обязуется возвратить Участнику долевого строительства уплаченные по настоящему Договору денежные средства, путем их перечисления на счет Участника долевого строительства (Депонента), открытый у Кредитора, указанный в п. 2.5. настоящего Договора, предварительно уведомив Кредитора о возврате денежных средств не менее чем за 5 рабочих дней до их отправки.

2.5.2. При заключении договора счета эскроу Участник долевого строительства обязан указать в договоре счета эскроу номер счета, открытый у Кредитора, указанный в п. 2.5. настоящего Договора, в качестве счета на который осуществляется возврат денежных средств со счета эскроу, при наступлении оснований для возврата Участнику долевого строительства депонированной суммы.

2.6. В соответствии со статьёй 77.2 Федерального закона от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Закон № 102-ФЗ) Объект долевого строительства считается находящимся в залоге у Банка в силу закона на обеспечение исполнения обязательств Участника долевого строительства перед Банком, принятых по вышеуказанному Кредитному договору, с момента государственной регистрации ипотеки в силу закона на Объект долевого строительства. При этом Участник долевого строительства становится залогодателем, а Банк – залогодержателем Объекта долевого строительства.

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, обременяемого ипотекой в силу закона) удостоверяются закладной, составляемой Участником долевого строительства после подписания акта приёма-передачи Объекта долевого строительства от Застройщика, подаваемой на государственную регистрацию в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, одновременно с

государственной регистрацией права собственности Участника долевого строительства и выдаваемой в соответствии с законодательством Российской Федерации.

До момента государственной регистрации ипотеки в силу закона на Объект долевого строительства право требования по настоящему договору на получение Объекта долевого строительства в собственность считается находящимся в залоге у Банка с момента государственной регистрации залога прав требования в силу закона, зарегистрированного в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним одновременно с государственной регистрацией настоящего договора в соответствии с пунктом 5 статьи 5, пунктом 2 статьи 11 и статьёй 77.2 Закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Залог прав требований по настоящему договору прекращается с момента государственной регистрации ипотеки в силу закона на Объект долевого строительства.

В случае нерегистрации залога (ипотеки) прав требования в целях обеспечения исполнения обязательств по Кредитному договору Участник долевого строительства заключает с Банком договор о залоге прав требования. Права требования по настоящему договору участия в долевом строительстве 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 участия в долевом строительстве. Последующий залог Квартиры, иное обременение, отчуждение, перепланировка/переустройство допускаются только с предварительного письменного согласия Банка.

2.7.В соответствии с пунктом 5 статьи 488 Гражданского кодекса Российской Федерации стороны согласовали, что после государственной регистрации настоящего договора залог (ипотека) права требования передачи Объекта долевого строительства в пользу Застройщика не возникает.

3. Права и обязанности Застройщика

3.1. Застройщик Передает Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в течение 6 (Шести) месяцев с момента получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию и не позднее 31.12.2025 г. Документом, удостоверяющим факт передачи Объекта долевого участия, является Передаточный акт. Срок ввода жилого дома в эксплуатацию 30.06.2025 г.

3.2. Застройщик вправе передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства досрочно. В таком случае Участник долевого строительства обязан принять Объект долевого строительства в соответствии с настоящим договором и единовременно уплатить оставшуюся (неуплаченную) сумму договора в течение 7 (семи) рабочих дней, с момента получения Уведомления.

3.3. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта, Застройщик по истечению двух месяцев со дня, когда Участник долевого строительства обязан был принять Объект согласно п. 3.1., 4.1. настоящего договора составляет односторонний акт приёмки-передачи Объекта долевого строительства в порядке, предусмотренном действующим законодательством. С момента составления такого одностороннего акта Объект долевого строительства признаётся принятым Участником долевого строительства.

3.4. В случае если строительство (создание) Объекта долевого строительства не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора.

3.5. Изменение срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации, и оформляется дополнительным соглашением.

3.6. В случае получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию в период с 1 октября по 31 мая Застройщик вправе перенести сроки выполнения работ по устройству верхнего покрытия внутриквартальных дорог и тротуаров, хозяйственных, игровых и спортивных площадок, по установке малых архитектурных форм, озеленению на ближайший благоприятный климатический период.

3.7. Застройщик вправе без согласования с Участником долевого строительства вносить любые изменения в проектную документацию, в том числе в части количества квартир, этажности, материалов строительства, инженерного оборудования, благоустройства, архитектурных и конструктивных решений.

3.8. Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства при условии надлежащего исполнения им обязательств по оплате цены Договора. Застройщик вправе удержать Объект долевого строительства и не передавать его Участнику долевого строительства по акту приема-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.

4. Права и обязанности Участника долевого строительства

4.1. Участник долевого строительства, получивший уведомление от Застройщика о вводе Жилого дома в эксплуатацию и необходимости подписания передаточного акта, обязан принять Объект в течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения уведомления.

Уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства адресу в настоящем договоре или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

В случае нарушения срока передачи Объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания акта приёмки-передачи Объекта долевого строительства Застройщик, надлежащим образом исполнивший свои обязательства по настоящему договору, освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) за нарушение срока передачи Объекта долевого строительства.

4.2. Обязуется своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги с момента подписания передаточного акта.

4.3. При приеме Объекта Участник долевого строительства не имеет права отказаться от подписания передаточного акта в том случае, если при приемке им были обнаружены мелкие, незначительные недостатки, которые не могут являться причиной невозможности использования Объекта по назначению. В случае обнаружения таких незначительных недостатков стороны подписывают передаточный акт и составляют строительный акт, в котором фиксируют выявленные недостатки и устанавливают сроки их устранения.

4.4. В последний день, предназначенный для устранения недостатков, Участник долевого строительства самостоятельно обращается к Застройщику для принятия выполненных работ, подписания соответствующего акта об устранении недостатков. В том случае, если Участник долевого строительства не обратился к Застройщику для принятия выполненных работ, он не имеет права в дальнейшем ссылаться на ранее указанные недостатки.

4.5. В том случае, если Участник долевого строительства уклоняется от приема Объекта, ссылаясь на наличие мелких, незначительных недостатков, которые не могут являться причиной невозможности использования Объекта по назначению, Застройщик имеет право передать Объект в одностороннем порядке по истечении двух месяцев со дня, когда Участник долевого строительства обязан был принять Объект согласно п. 4.1. Договора.

4.6. 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 и планировки Объекта долевого строительства).

4.7. Участник долевого строительства после получения передаточного акта обязан самостоятельно осуществляет все действия, необходимые для осуществления регистрации права собственности на Объект.

4.8. Уступка участником долевого строительства прав требований по настоящему договору допускается либо после полной уплаты участником долевого строительства цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства. Уступка прав требований возможна с момента государственной регистрации настоящего договора и до момента подписания сторонами акта приема-передачи.

4.8.1. Участник долевого строительства обязан уведомить Застройщика о намерении заключить договор об уступке права требования.

4.8.2. Участник долевого строительства обязан предоставить копию договора уступки права требования Застройщику, зарегистрированную надлежащим образом, в предусмотренном законом порядке.

4.8.3. Застройщик считается обязанным передать объект новому Участнику долевого строительства только после получения уведомления в порядке п. 4.8.2. настоящего Договора.

4.9. Присутствовать на всех мероприятиях, требующих его личного участия, и подписывать все необходимые документы.

4.10. Обязуется с момента передачи Объекта по передаточному акту соблюдать в его отношении правила и нормы эксплуатации жилищного фонда, совместно с эксплуатирующей организацией осуществлять общие плановые и внеочередные осмотры жилого дома и Объекта, своевременно подавать заявки об устранении неисправностей конструкций и инженерного оборудования в Объекте и в жилом доме.

4.11. Участник долевого строительства не вправе изменять конструктивные элементы в строящемся Объекте и производить строительные, отделочные и иные виды работ до момента подписания Передаточного акта.

4.12. Участник долевого строительства после ввода Жилого дома в эксплуатацию не вправе осуществлять любые работы, влекущие изменение фасада Жилого дома. Участник долевого строительства ознакомлен с паспортом фасада Жилого дома.

4.13. В случае если Участником долевого строительства были произведены изменения конструктивных элементов или производство работ, указанных в п. 4.11 Договора, Участник долевого строительства обязан своими силами и за свой счет в 10-дневный срок с момента получения соответствующего требования Застройщика вернуть Объект в первоначальное состояние и уплатить Застройщику штраф в размере 10% от цены договора, указанной в п. 2.1. настоящего договора. В случае нарушения срока, установленного настоящим пунктом, Застройщик вправе самостоятельно привести Объект в первоначальное состояние, при этом помимо штрафа, установленного настоящим пунктом, Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику убытки, вызванные приведением Объекта в первоначальное состояние.

4.14. Участник долевого строительства гарантирует наличие согласия заинтересованных лиц на совершение сделки.

4.15. Участник долевого строительства обязан в случае изменения юридического адреса письменно уведомить об этом в течении трех дней Застройщика.

4.16. Участник долевого строительства дает согласие на обработку своих персональных данных, т.е. на совершение любых действий (операций), включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уничтожение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение любых персональных данных (как это понимается в соответствии с основными понятиями, используемыми в ФЗ от 27.07.2006г. № 152-ФЗ «О персональных данных»), ставших ему известными при заключении и исполнении настоящего договора и исполнении настоящего Договора, а также согласие на информирование и оповещение его проводимых Застройщиком и его партнерами акциях и мероприятиях, путем отправления сообщений, содержащих такую информацию на адрес электронной почты и/или номер телефона, указанный в разделе 8 настоящего договора. Согласие на обработку персональных данных вступает в силу с даты подписания настоящего договора и прекращает свое действие не ранее чем по истечению четырех лет с даты передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства. Согласие на обработку персональных данных может быть отозвано в письменной форме.

4.17. Приемка Объекта долевого строительства осуществляется Участником долевого строительства в соответствии с обязательным к применению требованиями действующего законодательства к жилым помещениям. В случае выявления недостатков Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства после устранения Застройщиком таких недостатков, обязан принять Объект долевого строительства в течении 3 (трех) 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.

5. Гарантии

5.1. Гарантийный срок для Объекта, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта, составляет пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта Участнику долевого строительства.

5.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта.

5.3. На отдельные элементы технологического и инженерного оборудования изготовителем может быть установлен специальный гарантийный срок, в таком случае стороны руководствуются гарантийным сроком установленным изготовителем. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта.

5.4. Гарантийные обязательства действительны при обязательном соблюдении Участником долевого строительства «Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденных Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003г. № 170, а также иных норм и правил, действующих в Российской Федерации.

5.5. Участник долевого строительства не вправе предъявлять претензии по недостаткам, обнаруженным в пределах гарантийного срока, в случае, если они произошли вследствие нормального износа Объекта или его частей, неправильной эксплуатации Объекта или его ненадлежащего ремонта, произведенного силами Участника долевого строительства или с привлечением третьих лиц.

5.6. В случае обнаружения недостатка Объекта, Участник долевого строительства обязан письменно уведомить Застройщика, предъявив при этом копию документа о праве собственности на данный объект, копию настоящего договора, копию передаточного акта и документы, обосновывающие заявленные требования.

5.7. В соответствии с ч.2 ст.7 ФЗ от 30.12.2004г. №214-ФЗ, при обнаружении недостатка Объекта, Участник долевого строительства обязан письменно обратиться к Застройщику с претензией и требованием о безвозмездном устранении недостатков в разумный срок, который не может быть менее 15 рабочих дней. Настоящим стороны устанавливают, что любые недостатки должны быть устранены Застройщиком, Участник долевого строительства имеет право привлечь третьих лиц для устранения недостатков, либо требовать денежной компенсации только в том случае, если в результате действий/бездействия Застройщика недостатки не были устранены в полном объеме в установленный срок.

5.8. Стороны договорились, что надлежащим качеством Объекта является соблюдение обязательных к исполнению строительных норм и правил. Отклонения от строительных норм и правил, являющихся добровольными к применению, не является нарушением Застройщика и не создает для Застройщика обязанностей, предусмотренных п.5.5. и п.5.6. настоящего Договора.

6. Ответственность сторон

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по данному договору стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

7. Прочие условия

7.1. Стороны обязуются уведомить Банк обо всех изменениях, вносимых в Договор, в письменном виде в срок не позднее 5 рабочих дней до планируемой даты их внесения с направлением в адрес Банка соответствующего письма с уведомлением о вручении.

7.2. Участник долевого строительства дает свое согласие на межевание земельного участка либо получить/обеспечить получение нотариальных согласий всех участников долевого строительства на межевание земельного участка

- в течение 180 (Сто восемьдесят) дней с даты ввода в эксплуатацию любого из жилых домов, но не позднее даты регистрации права собственности первого лица на площади в любом из Объектов, включая дома, не финансируемые Банком в рамках Проекта, произвести/обеспечить проведение межевания земельного участка под каждым Объектом, финансируемым Банком в рамках Проекта.

При этом Участник долевого строительства дает согласие на образование из земельного(ых) участка(ов) нового(ых) земельного(ых) участка(ов) путем раздела и/или объединения и/или перераспределения и/или выдела земельного(ых) участка(ов), а также на межевание земельного(ых) участка(ов), с последующим оформлением вновь образованных земельных участков/прав на вновь образованные земельные участки в залог Банку.

Под межеванием (разделением) участка понимается не только проведение работ по установлению и закреплению на местности границ вновь образованных участков, но и постановка данных участков на кадастровый учет с оформлением прав на участки в Единый государственный реестр недвижимости.

7.3. Все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, будут решаться Сторонами путем переговоров. Если Стороны не могут прийти к соглашению в течение месяца с момента возникновения спора, он передается на рассмотрение в суд общей юрисдикции, либо арбитражный суд по месту исполнения настоящего Договора. Местом исполнения настоящего Договора является место расположения Жилого дома.

7.4. Стороны устанавливают обязательный претензионный порядок урегулирования спора. В течение 30 дней со дня поступления рассматриваются только претензии, поступившие в письменном виде. Претензии подаются через почту, заказными письмами с уведомлением о вручении либо вручаются нарочно. Иной порядок подачи и рассмотрения претензий не предусмотрен.

7.5. Участник долевого строительства согласен с тем, что Застройщик вправе самостоятельно распоряжаться построенными инженерно-техническими сооружениями Жилого дома, а также иными объектами, не входящими в состав общего имущества.

7.6. Участник долевого строительства согласен с передачей сетей телефонизации и интернета в жилом доме специализированной организации по усмотрению Застройщика. Вопросы телефонизации и подключения к сети Интернет со специализированной организацией, которой переданы сети телефонизации и Интернета, Участник долевого строительства решает самостоятельно.

7.7. Участник долевого строительства подтверждает, что ознакомлен с содержанием проектной декларации, в том числе с документами и материалами, составляющими содержание проектной декларации.

7.8. С момента подписания настоящего Договора все предшествующие переговоры, соглашения и переписка Сторон, противоречащие условиям настоящего Договора, утрачивают силу и не могут использоваться Сторонами в качестве доказательства в случае спора и для толкования текста Договора.

7.9. Доход, образовавшийся по окончании строительства Объекта остается в распоряжении Застройщика. Участник долевого строительства согласен с тем, что Застройщик с момента получения денежных средств, предназначенных на оплату услуг Застройщика, расходует эти денежные средства по своему усмотрению.

7.10. Участник долевого строительства согласен на обработку, передачу и хранение персональных данных в соответствии с пунктом 1 статьи 9 Федерального закона от 27.07.2006 года №152-ФЗ «О персональных данных».

7.11. В случае изменения юридического адреса или иных реквизитов Участника долевого строительства, указанных в настоящем 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 договоре адресу, считается отправленной надлежащим образом. Все затраты, вызванные переобразованием документов в связи с несоблюдением Участником долевого строительства обязанности по извещению Застройщика, предусмотренному настоящим пунктом, Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику.

7.12. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до полного выполнения сторонами своих обязательств по договору.

7.13. Настоящий Договор составлен в ___ подлинных экземплярах, по одному для каждой Стороны, один экземпляр для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тюменской области, один экземпляр для Банка. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

8. Реквизиты и подписи сторон

Застройщик:

ООО «СЗ «ИСБ-Девелопмент»

Место нахождения: Тюменская обл., г. Тюмень

Адрес: 625007, Тюменская область, г. Тюмень ул.

Мельникайте д.125Б этаж 2 офис 2

Почтовый адрес: 625007, Тюменская область,

г. Тюмень ул. Мельникайте д.125Б этаж 2 офис 2

ИНН/КПП 7203536230/720301001,

ОГРН 1227200006000,

Расчетный счет № 40702810800800050007,

открыт в АО «Банк ДОМ. РФ», БИК 044525266

к/с 30101810345250000266

Представитель по доверенности:

_____ / _____

Участник долевого строительства:

_____ / _____

ПРИЛОЖЕНИЕ К ДОГОВОРУ №1

Участия в долевом строительстве от «_____» _____

2022г.

Поэтажный план ГПЭтаж

План квартиры

Застройщик:

_____ / _____

Участник долевого строительства:

_____ / _____