

Договор № С-4-00
участия в долевом строительстве

г. Тюмень

«___» _____ 2023 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Строй девелопмент» (ООО «Специализированный застройщик «Строй девелопмент»), именуемое в дальнейшем «Застройщик», (ОГРН 1207200018134 ИНН 7203511476 КПП 720301001 зарегистрировано 11.11.2020 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №14 по Тюменской области, в лице генерального директора Халимона Алексея Михайловича, действующего на основании Устава, с одной стороны и

ФИО (именуемая в дальнейшем «Участник долевого строительства»), с другой стороны, при совместном упоминании именуемые в дальнейшем «Стороны», 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» заключили настоящий договор (далее «Договор») о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок своими силами либо с привлечением инвестиций в виде денежных средств третьих лиц построить (создать) многоквартирный жилой дом в Квартале застройки многоквартирных жилых домов в границах улиц Северная 3-я - Северная 5-я», расположенный по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, вблизи п. Мелиораторов. ГП-4: улица Василия Севергина, дом 2 корпус 3, расположенном на земельном участке с кадастровым номером 72:17:1708010:1223 (далее - «Жилой дом») и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать объект долевого строительства, указанный в пункте 1.3. настоящего договора Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства в собственность.

1.2. Объект представляет собой четырех этажный многоквартирный жилой дом со следующими характеристиками: материал наружных стен и каркаса объекта - бескаркасные со стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и другие), материал поэтажных перекрытий – сборные железобетонные многослойные плиты, класс энергоэффективности – А, сейсмостойкость – не предусмотрена для данного района строительства.

Общая площадь объекта: 4927,7 кв.м. Количество этажей: 4.

1.3. Объект долевого строительства – жилое помещение, подлежащее передаче Участнику долевого строительства в соответствии с настоящим договором после получения разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию, будет иметь следующие характеристики:

Условный номер	000
Назначение объекта долевого строительства	жилое
Жилой дом	ГП-4
Номер подъезда /секции	0/0
Этаж	0
Местоположение на площадке	0-я при счете слева направо от входа на этаж
Количество комнат	0
Проектная площадь комнат	00,00 кв.м.
Количество помещений вспомогательного использования	0
Проектная площадь помещений вспомогательного использования	00,00 кв.м.
Проектная площадь лоджии	0,0 кв.м.
Проектная общая площадь (без учета площади лоджий, балконов, террас, веранд, тамбуров и т.д. и т.п.)	00,00 кв.м.
Проектная общая площадь помещения (с учетом площади лоджии с коэффициентом 1)	00,00 кв.м.

Кроме того, Участнику долевого строительства будет принадлежать часть доли общего имущества, входящая в состав Жилого дома.

Расположение Объекта долевого строительства и его планировка предусмотрены на плане, который прилагается к настоящему договору и является его неотъемлемой частью (приложение №1).

1.4. 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 настоящем договоре. Стороны пришли к соглашению, что в связи с неизбежной строительной погрешностью, учетом толщины слоя штукатурки по внутренним стенам и допустимыми СНиП отклонениями, расхождение общей проектной площади Объекта долевого строительства и общей площади по данным обмеров уполномоченной организации может составлять не более 5 (пяти) процентов от указанной площади, в соответствии с Федеральным законом №214-ФЗ, конфигурации и параметров помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства. Указанное расхождение является несущественными изменениями Объекта долевого строительства, не считается недостатком, который делает Объект долевого строительства

непригодным для предусмотренного настоящим договором использования. Перерасчет цены настоящего договора не производится.

1.5. Жилой дом, указанный в пункте 1.1. настоящего договора, расположен на земельном участке площадью 38 730 м², с кадастровым номером 72:17:1708010:1223, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование: малоэтажная многоквартирная жилая застройка, расположенный по адресу: Тюменская область г. Тюмень, вблизи п. Мелиораторов.

1.6. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с возникновением залога земельного участка (или залога права аренды на него) в соответствии с действующим законодательством. Участник долевого строительства даёт своё согласие на объединение, раздел, выдел, замену указанного в п. 1.5. земельного участка, а также на приобретение земельных участков в собственность Застройщика.

1.7. Участник долевого строительства выражает свое письменное согласие на раздел, выдел Земельного участка, указанного в п.1.5. Договора, в период действия настоящего Договора, в соответствии с требованиями ст.11.2 Земельного кодекса Российской Федерации, с последующим оформлением прав Застройщика на вновь образованные земельные участки и сохранением установленного на основании ст.13 Федерального закона № 214 залога на образованный земельный участок, на котором располагается Объект. Участник долевого строительства соглашается с тем, что раздел, выдел Земельного участка не является существенным изменением проектной документации или характеристик Объекта и не влияет на объем его прав и обязанностей по Договору. Получение согласия Участника долевого строительства на раздел, выдел Земельного участка и сохранение залога на образованный земельный участок, на котором располагается Объект, в какой-либо иной форме не требуется.

Застройщик в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней после оформления прав на вновь образованные земельные участки и внесение соответствующих изменений в Проектную декларацию Объекта направляет Участнику долевого строительства дополнительное соглашение к настоящему Договору, изменяющее сведения о земельном участке, на котором производится строительство Объекта. Участник долевого строительства принимает на себя безусловное обязательство не позднее 7 (Семи) рабочих дней подписать указанное дополнительное соглашение и возратить Застройщику, а также осуществить действия по государственной регистрации указанного дополнительного соглашения к Договору. В случае неполучения Застройщиком указанного подписанного дополнительного соглашения к Договору, а равно отсутствия его государственной регистрации, Застройщик, при отсутствии иных оснований, не считается нарушившим обязательства по передаче Объекта долевого строительства, а все неблагоприятные последствия отсутствия соответствующих изменений в Договоре, не позволяющие зарегистрировать права на Объект долевого строительства, несет Участник долевого строительства.

1.8. Участник долевого строительства выражает свое согласие с тем, что объект незавершенного строительства, расположенный на указанном земельном участке, может быть передан Застройщиком в залог третьим лицам по выбору Застройщика.

Любые действия Застройщика, связанные с передачей своих прав и обязанностей третьему лицу, в том числе прав в отношении земельного участка, в отношении объекта незавершенного строительства не влекут изменение либо прекращение обязательств, связанных с передачей Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, указанного в п.1.3 настоящего Договора, а также не являются основаниями для расторжения настоящего Договора Участником долевого строительства.

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

1.10. Строительство Жилого дома осуществляется Застройщиком на основании:

1.10.1 Права собственности Застройщика на земельный участок, зарегистрированного в едином государственном реестре недвижимости за номером 72:17:1708010:1223-72/047/2023-13 от 19.01.2023 года.

1.10.2 Разрешения на строительство № 72-17-252-2022 от 23.12.2022г., выданного Администрацией города Тюмени.

1.10.3 Проектной декларации (с изменениями и дополнениями), размещённой на интернет-сайте Застройщика по адресу: www.stm72.ru и на интернет сайте Минстроя России по адресу: наш.дом.рф. Участник долевого строительства ознакомлен с указанной проектной декларацией.

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

2. Цена договора и порядок оплаты

2.1. Цена Договора _____) рублей 00 копеек, НДС не облагается. Указанная цена Объекта долевого строительства является фиксированной и перерасчёту не подлежит.

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 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в

некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

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

Депонент: ФИО

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Строй девелопмент»

Депонируемая сумма: _____ рублей **00 копеек.**

Срок условного депонирования денежных средств 30.09.2025г.

Основания перечисления Застройщику (бенефициару) депонированной суммы:

- разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию;

- сведения Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающих государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав многоквартирного дома

2.3. Депонируемая сумма вносится Депонентом на **Счет эскроу** не ранее даты государственной регистрации настоящего Договора в следующем порядке и сроки:

_____) **рублей 00 копеек.** не позднее 2 (двух) дней с момента государственной регистрации настоящего договора;

2.4. В случае расторжения Участником долевого строительства настоящего Договора по основаниям, предусмотренным частями 1 и 1.1 статьи 9 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г., а также в иных установленных федеральным законом или договором случаях, денежные средства со счета эскроу подлежат возврату Участнику долевого строительства путем их перечисления эскроу-агентом на счет Участника долевого строительства, открытый в уполномоченном банке. При заключении договора счета эскроу Участник долевого строительства обязан указать в договоре счета эскроу номер счета, на который осуществляется возврат денежных средств.

2.5. В цену Объекта долевого строительства по настоящему договору включена стоимость общего имущества в Жилом доме, право собственности, на которое возникает у Участника долевого строительства в силу действующего законодательства после регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

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

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

3.2. Застройщик имеет право без доверенности вести общие дела по предмету настоящего Договора и совершать все необходимые для осуществления строительства сделки с третьими лицами;

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

3.4. Застройщик обязан обеспечить строительство Жилого дома, ввод Жилого дома в эксплуатацию в срок не позднее **1 квартала 2025 года.**

В случае, если строительство Жилого дома и/или Объекта долевого участия не может быть завершено в предусмотренный настоящим 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 Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

3.5. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства по акту приема-передачи в срок не позднее: 30.09.2025 г. Застройщик вправе исполнить обязательство по передаче Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства досрочно.

3.6. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного п. 3.5. настоящего Договора срока передачи Объекта долевого строительства обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) Жилого дома в соответствии с договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных законодательством.

Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создания) Жилого дома в соответствии с настоящим Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

3.7. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный настоящим Договором срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, Застройщик вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства (за исключением случая досрочной передачи объекта долевого

строительства) в соответствии с действующим законодательством РФ.

При этом Застройщик освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательства по передаче Объекта долевого строительства. Бремя содержания Объекта долевого строительства (включая оплату коммунальных услуг и иных эксплуатационных расходов) и риски случайной гибели и случайного повреждения признаются перешедшими к Участнику долевого строительства со дня составления Застройщиком указанного одностороннего акта, а Застройщик перестает нести ответственность за изменение (ухудшение) его качества.

3.8. В случае уклонения Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный настоящим Договором срок, нарушения срока принятия Объекта долевого участия или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику неустойку в размере 0,1% (ноль целых одна десятая процента) от цены настоящего Договора за каждый день просрочки.

3.9. Регистрация права собственности на Объект долевого строительства производится за счёт Участника долевого строительства.

3.10 Застройщик после ввода Жилого дома в эксплуатацию обязан заключить договор с ТСЖ (иной эксплуатирующей организацией) о передаче его на обслуживание для обеспечения Объектов долевого строительства коммунальными услугами, в том числе противопожарной сигнализацией и другими необходимыми системами, за исключением телефонизации Дома.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Обязанности Застройщика:

4.1.1. Застройщик обязан обеспечить строительство и ввод в эксплуатацию Жилого дома, а также передачу Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства в соответствии с условиями настоящего Договора.

4.1.2. Застройщик обязан обеспечить сохранность Объекта долевого строительства до передачи Участнику долевого строительства.

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

- установить металлические входные двери;
- установить окна из пластикового профиля с заполнением стеклопакетом;
- осуществить устройство выравнивающей стяжки, оштукатуривание стен.

Установить следующее инженерное оборудование:

- систему отопления с нижней разводкой (в конструкции пола) и приборы отопления;
- внутриквартирный электрический бокс под групповые сети с установкой блока розеток под слаботочные системы;
- установку индивидуального счётчика электрической энергии в этажном электрощите.

Проектом предусматривается водоснабжение каждой квартирой от стояков (холодного и горячего).

Регулировка оконных блоков производится на момент передачи объекта участнику долевого строительства. Стороны договорились, что в случае возникновения после приемки объекта участником долевого строительства необходимости проведения регулировки оконных блоков, такая регулировка не признается гарантийным случаем и может быть произведена Застройщиком за счет Участника долевого строительства по предварительно согласованной с ним стоимости.

4.2. Застройщик имеет право:

4.2.1. Передать Объект долевого участия Участнику долевого строительства досрочно. В таком случае Участник долевого строительства обязан принять его в соответствии с условиями настоящего Договора, при этом имеющаяся задолженность по Договору долевого участия в строительстве оплачивается им в течение 10 календарных дней с момента приемки, одним из способов, предусмотренных Договором.

4.2.2. В случае нарушения сроков и порядка оплаты Объекта долевого строительства Участником долевого строительства Застройщик имеет право применить к нему санкции, предусмотренные Законом 214-ФЗ. Указанные санкции в цену Договора не включаются и оплачиваются дополнительно.

4.2.3. В случае просрочки внесения денежных средств по настоящему Договору более чем на 60 (шестьдесят) календарных дней, Застройщик имеет право расторгнуть договор в одностороннем порядке, при этом все убытки, связанные с его расторжением будут возложены на Участника долевого строительства.

4.3. Обязанности Участника долевого строительства:

4.3.1. Участник долевого строительства обязан оплатить цену настоящего Договора в размерах и порядке, установленном настоящим Договором;

4.3.2. Участник долевого строительства в течение семи дней после получения сообщения Застройщика о завершении строительства Объекта и готовности его к передаче обязан принять его, при этом подписать передаточный акт при отсутствии претензий к Объекту;

4.3.3. В случае изменения адреса или других реквизитов в течение 10-ти дней письменно уведомить об этом Застройщика, в случае отсутствия указанного уведомления, Застройщик считает, что вся корреспонденция, направленная в адрес Участника долевого строительства по старому адресу или реквизитам, принята и согласована им без замечаний, с обязанностью дальнейшей регистрации в соответствии с законодательством;

4.3.4. По требованию Застройщика своевременно совершать необходимые юридические действия, связанные со строительством и вводом Объекта в эксплуатацию;

4.3.5. Участник долевого строительства перед подписанием настоящего Договора обязан предоставить Застройщику копию действительного паспорта с приложением оригинала для обозрения.

4.3.6. Участник долевого строительства несёт расходы по государственной регистрации настоящего Договора, а также возможных изменений, дополнений к настоящему Договору.

4.3.7. Участник долевого строительства обязуется самостоятельно нести расходы по государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства, оплате услуг нотариуса и других необходимых услуг, либо оплате иных необходимых расходов.

4.3.8. Участник долевого строительства обязан компенсировать Застройщику расходы, связанные с содержанием и эксплуатацией объекта долевого строительства и доли общего имущества, входящей в состав Жилого дома (коммунальные платежи, эксплуатационные расходы, расходы по охране Объекта долевого строительства, расходы на вывоз мусора, а также иные расходы, возникающие в связи с исполнением настоящего договора) за период с момента передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства и подписания соответствующего акта приема-передачи до момента государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства в объеме счетов, выставляемых Застройщику эксплуатирующей организацией, пропорционально общей площади Объекта долевого строительства, в течение 5 (пяти) дней с момента выставления Застройщиком Участнику долевого строительства соответствующего счета.

4.3.9. Участник долевого строительства не вправе производить строительные, отделочные и иные виды работ в Объекте долевого строительства (в том числе производить замену входной двери), либо вносить какие-либо иные изменения в Объект долевого строительства до момента передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

В случае, если Участником долевого строительства в нарушение настоящего пункта были произведены изменения в Объекте долевого строительства, 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 настоящего Договора.

В случае неисполнения в срок Участником долевого строительства требования Застройщика по приведению Объекта долевого строительства в первоначальное положение, 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 необходимостью приведения Объекта долевого строительства в первоначальное состояние.

4.3.10. Участник долевого строительства не вправе производить строительные, отделочные и иные виды работ в Объекте долевого строительства, которые затрагивают фасад Жилого дома и его элементы (в том числе любое остекление лоджий, установка снаружи здания любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада Жилого дома), без согласования с Застройщиком и/или эксплуатирующей Жилой дом организацией.

4.3.11. Участник долевого строительства не претендует на инженерные сети, трансформаторные подстанции и иные сооружения, построенные Застройщиком за счет собственных средств и расположенные на отчуждаемом земельном участке.

4.3.12. Участник долевого строительства с момента ввода дома в эксплуатацию обязуется принять участие в общем собрании будущих собственников в соответствии с Жилищным Кодексом РФ и выбрать способ управления домом до момента оформления права собственности на Объект долевого строительства.

5. Обеспечение обязательств Застройщика по передаче жилого помещения участнику долевого строительства

5.1. Обеспечение обязательств Застройщика по настоящему Договору обеспечивается в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее - Закон о долевом строительстве), а также уплатой Участнику долевого строительства денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче объекта долевого строительства, и иных причитающихся ему в соответствии с договором и (или) федеральными законами денежных средств.

6. Качество Объекта долевого строительства. Гарантия качества

6.1. Качество Объекта долевого строительства, который будет передан Застройщиком Участнику долевого строительства по настоящему Договору, должно соответствовать требованиям технических регламентов, ТУ 4299-001-12498488-2016-2, проектно-сметной документации на Жилой дом, градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям.

6.2. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства (за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства) устанавливается на срок - 5 (пять) лет со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, устанавливается на срок - 3 (три) года со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

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

6.3. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, использования Объекта долевого строительства не по назначению, повреждения Объекта или его составных частей в результате механического, химического или иного внешнего воздействия.

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

6.5. В случае, если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) указанных в пункте 6.1. настоящего Договора требований, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения таких недостатков в разумный срок.

Участник долевого строительства не вправе устранять указанные недостатки самостоятельно и требовать возмещения своих расходов на устранение недостатков, а также не вправе требовать соразмерного уменьшения цены договора.

6.6. Гарантийные обязательства действительны при обязательном соблюдении Участником долевого строительства «Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденных Постановлением Госстроя РФ от 27.09. 2003 г. № 170, а также иных норм и правил в соответствии с действующим законодательством.

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

7. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему договору.

7.1. Участник долевого строительства вправе уступать свои права и обязанности по настоящему договору третьему лицу только после полной оплаты цены договора или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации, только с согласия Застройщика.

7.2. Участник долевого строительства, уступивший права требования к Застройщику по настоящему Договору, обязан уведомить Застройщика в течение 3(трёх) рабочих дней с момента такой уступки с представлением доказательств состоявшейся уступки.

8. Срок действия договора. Досрочное расторжение.

8.1. Настоящий Договор подписывается Сторонами, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

8.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, ввода Дома в эксплуатацию, государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на квартиру, согласно условиям настоящего Договора, и полного расчета между Сторонами.

8.3. Досрочное расторжение настоящего Договора в одностороннем порядке возможно по основаниям, предусмотренным действующим законодательством РФ. В случае досрочного расторжения Договора по инициативе Участника долевого строительства по основаниям, не предусмотренным Федеральным законом № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». Застройщик имеет право удержать из суммы, подлежащей возврату Участнику долевого строительства денежные средства, израсходованные на оплату государственной пошлины за регистрацию Договора участия в долевом строительстве.

8.4. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора в случае:

- неисполнения Застройщиком обязательств по передаче объекта долевого строительства в установленный договором срок;
- существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства, делающих его непригодным для предусмотренного договором использования.

9. Порядок разрешения споров.

9.1. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров в досудебном порядке. Сторона, получившая претензию от другой Стороны, обязана ответить на претензию в течение 30 (тридцати) дней с момента получения претензии.

9.2. В случае не достижения согласия по спорным вопросам в ходе переговоров Стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами о подведомственности и подсудности, установленными настоящим договором.

9.3. Если Стороны не могут прийти к соглашению в течение месяца с момента возникновения спора, он передается на рассмотрение в Центральный районный суд г. Тюмени, либо Арбитражный суд Тюменской области в соответствии с подведомственностью.

9.4. Стороны устанавливают обязательный претензионный порядок урегулирования спора. Претензии рассматриваются только в письменном виде в течение 30 дней со дня их поступления. Претензии могут быть направлены заказными письмами с описью вложения с уведомлением о вручении, либо вручаются лично. Иной порядок подачи и рассмотрения претензий не предусмотрен.

9.5. Необоснованное уклонение Участника долевого строительства в течение срока более чем семь рабочих дней от исполнения своей обязанности по приему квартиры является просрочкой кредитора и не дает ему право на применение в отношении Застройщика предусмотренных настоящим договором или законом мер ответственности после срока, установленного Договором.

9.6. При изменении в законодательных и нормативных актах, ухудшающих положение сторон по сравнению с их состоянием на момент заключения настоящего договора и приводящих к дополнительным временным и материальным затратам, существующие на момент начала действия изменений законодательных и нормативных актов договоренности по срокам и стоимости строительства могут быть соответствующим образом скорректированы сторонами и закреплены дополнительным соглашением, становящимся с момента его подписания неотъемлемой частью настоящего договора.

10. Ответственность сторон

10.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

10.2. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если такое неисполнение явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, не поддающихся разумному контролю Сторон, возникших после заключения Договора, а также объективно препятствующих полному или частичному выполнению Сторонами своих обязательств по Договору, включая, но не ограничиваясь перечисленным: войны, военные действия любого характера, блокады, забастовки, землетрясения, наводнения, пожары и другие стихийные бедствия, а также принятие актов компетентными государственными органами и органами местного самоуправления, препятствующих выполнению Сторонами своих обязательств по Договору. При этом срок исполнения обязательств по Договору отодвигается на время действия указанных обстоятельств, а также последствий, вызванных этими обстоятельствами. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по настоящему Договору вследствие наступления вышеназванных обстоятельств, обязана известить в письменной форме другую Сторону, а также принять все возможные меры с целью максимального снижения отрицательных последствий, вызванных обстоятельствами непреодолимой силы. Извещение должно содержать данные о наступлении и характере обстоятельств, их возможной продолжительности и последствиях.

10.3. Уступка Участником долевого строительства прав требования по возмещению убытков и (или) неустойки (штрафов, пеней), возникших вследствие неисполнения, либо ненадлежащего исполнения обязательств Застройщиком, не допускается без предварительного письменного согласия Застройщика. В случае нарушения данного пункта Застройщик имеет право требовать от Участника долевого строительства уплаты штрафа в размере 300 000 руб.

10.4. Застройщик не несет ответственности за увеличение срока сдачи жилого дома в эксплуатацию, если данное обстоятельство было вызвано действиями:

- 1 Государственных органов, иных организаций при условии наличия факта обращения Застройщика в необходимые инстанции;
- 2 Инженерных ведомств, связанных с подключением жилого дома к городским инженерным сетям и их передачи соответствующим ведомствам.

10.5. Окончание срока действия (прекращение) настоящего договора не освобождает стороны от ответственности за его нарушение.

11. Заключительные положения

11.1. Вся корреспонденция, связанная с исполнением настоящего договора, направляется Застройщику по адресу: 625048 г. Тюмень, ул. Максима Горького д. 76 офис 431.

11.2. Адресом Участника долевого строительства для направления ему корреспонденции по настоящему договору является адрес, указанный в разделе 12 настоящего договора. В случае изменения адреса или иных реквизитов Участника долевого строительства, указанных в настоящем договоре, последний обязан письменно уведомить Застройщика в 10-дневный срок с момента такого изменения. В случае нарушения Участником долевого строительства указанной обязанности корреспонденция, направленная по указанному в настоящем пункте адресу, считается отправленной надлежащим образом. Все затраты, вызванные переоформлением документов в связи с несоблюдением Участником долевого строительства обязанности по извещению Застройщика, предусмотренному настоящим пунктом, Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику.

11.3. Все изменения и дополнения к настоящему договору признаются действительными, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.

11.4. 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 настоящего договора.

11.5. Участник долевого строительства дает свое согласие на раздел, преобразование либо иной способ образования земельного участка под Объектом строительства, а также возможное изменение площади земельного участка в случае осуществления данных действий, внесение изменений в правоустанавливающие документы на земельный участок, а также регистрацию права собственности Застройщика на незавершенный строительством многоквартирный жилой дом.

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

11.7. Любые действия с земельным участком, а также действия по регистрации Застройщиком прав на строящийся объект незавершенного строительства, действия в отношении объекта незавершенного строительства, не влекут изменения либо прекращения обязательств, связанных с передачей Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, указанного в пункте 1.2. настоящего договора.

11.8 Любые действия Застройщика, связанные с передачей своих прав и обязанностей третьему лицу, в том числе прав в отношении земельного участка, в отношении объекта незавершенного строительства не влекут изменение либо прекращение обязательств, связанных с передачей Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, указанного в п.1.2 настоящего Договора , а также не являются основаниями для расторжения настоящего Договора Участником долевого строительства .

11.9. Участник долевого строительства подписанием настоящего Договора дает согласие на получение информации об услугах Застройщика, на обработку своих персональных данных: фамилия, имя, отчество, дата и место рождения, место жительства, телефон, адрес электронной почты, документ, удостоверяющий личность, финансовое положение, доходы и любая иная информация, относящиеся к личности Участника долевого строительства, доступная либо известная в любой конкретный момент времени Застройщику, предусмотренная 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, оповещение через СМС сообщения. Обработка Персональных данных осуществляется Застройщиком с применением следующих основных способов (но, не ограничиваясь ими): хранение, запись на электронные носители и их хранение, составление перечней. Настоящее согласие дается на срок действия настоящего Договора и в течение 5 (пяти) лет с даты прекращения Договора в соответствии с действующим законодательством РФ.

11.10. Настоящим Участник долевого строительства подтверждает, что ознакомился с проектной декларацией по строительству Жилого дома, в том числе с документами и материалами, составляющими содержание проектной декларации в части информации о Застройщике и информации о проекте строительства.

11.11. Настоящий Договор составлен в 2-х экземплярах, по одному для каждой из Сторон.

12. Реквизиты и подписи сторон

Застройщик
ООО «Специализированный застройщик
«Строй девелопмент»
Юр.адрес: 625048, Тюменская область, г.Тюмень,
ул.Максима Горького, д.76, оф.431
ИНН: 7203511476 КПП: 720301001
ОГРН: 1207200018134
тел.: +73452555509
Р/с: 40702810040000407709
Банк: ПАО СБЕРБАНК
К/с: 3010181040000000225
БИК: 044525225

Генеральный директор

_____ А.М. Халимон

Участник долевого строительства:
ФИО

_____ ФИО