

Настоящий договор не является публичной офертой. Некоторые условия типового договора участия в долевом строительстве могут изменяться в зависимости от особенностей строящегося объекта, способов оплаты цены договора, выполнения либо не выполнения застройщиком внутренней отделки помещения и иных факторов. В некоторых случаях Договор участия в долевом строительстве с конкретным дольщиком может отличаться от указанного типового договора, например, при приобретении дольщиком нежилого помещения, в случае использования дольщиком кредитных средств, предоставленных конкретным Банком, в случае участия несовершеннолетних и т.д.

ДОГОВОР участия в долевом строительстве № УК-ГП-2-__

г. Тюмень

«__» _____ 2023 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Мидгард Рус» (сокращенное наименование – ООО «СЗ Мидгард Рус») (ОГРН 1177232027620, ИНН/КПП 7203430428/720301001; адрес: 625007, Тюменская обл, г Тюмень, ул Мельникайте, д. 135Б, офис 14), именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице генерального директора Быховской Светланы Борисовны, действующего на основании Устава с одной стороны, и

Гр. _____, паспорт РФ _____, выданный _____ «__» _____ года, зарегистрированный по адресу: _____, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства» с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», руководствуясь Гражданским Кодексом Российской Федерации, Федеральным законом РФ №214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – Закон №214-ФЗ), заключили настоящий договор участия в долевом строительстве (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. В соответствии с условиями настоящего Договора Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом «Строительство многоэтажных жилых домов с объектами соцкультбыта в г.Тюмени, кадастровый квартал 72:17:1313004 в границах улиц А.Бушуева-Уездная-Арктическая, 2 очередь строительства» по адресу: Российская Федерация, Тюменская область, городской округ город Тюмень, ул. Василия Подшибякина, д.11 (Далее – Дом) и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию указанного многоквартирного дома передать Объект долевого строительства, указанный в п. 1.2. Договора Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

Основные характеристики Дома:

Вид строящегося (создаваемого) объекта недвижимости	Многоквартирный дом
Назначение объекта	Жилое
Этажность	8-18
Максимальное количество этажей в объекте	18
Общая площадь	24474,44 кв.м.
Материал наружных стен	керамзито – бетонные блоки с минерально – ватным утеплителем и тонкослойной декоративной штукатуркой
Материал поэтажных перекрытий	Монолитные железобетонные
Класс энергоэффективности	C
Сейсмостойкость	C5

1.2. Объектом долевого строительства, подлежащим передаче Участнику долевого строительства в собственность по настоящему Договору, является:

- квартира в ГП-2 на ___ этаже (___-я квартира на площадке), общей проектной площадью ___ кв.м. (без учета площади лоджий, балконов), секция/подъезд ___, условный номер квартиры – _____.

Подробное описание Объекта долевого строительства, а также его план, указаны в **Приложении №1** к настоящему договору.

Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства с отделкой, указанной в **Приложении №2** к настоящему договору.

1.3. Участник долевого строительства уведомлен, что после ввода Дома в эксплуатацию, при постановке Объекта долевого

строительства на кадастровый учет, общая площадь жилого помещения, вносимая в государственный кадастр недвижимости (фактическая площадь), не включает площадь таких помещений, как балконы, лоджии, веранды и террасы.

1.4. Окончательная площадь Объекта долевого строительства указывается в Передаточном акте, который подписывается Застройщиком и Участником долевого строительства после ввода Дома в эксплуатацию на основании технической документации.

1.5. На основании данного Договора и в соответствии с п.5 ст.16 Закона N 214-ФЗ у Участника долевого строительства возникает доля в праве собственности на общее имущество Дома (состав общего имущества определяется в соответствии со статьёй 36 Жилищного Кодекса Российской Федерации), которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

1.6. Застройщик гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора право требования на Объект долевого строительства не продано, не передано третьим лицам иным образом, не является предметом судебного разбирательства, не заложено, не обременено какими-либо правами третьих лиц.

1.7. Понятия, термины, определения, используемые в настоящем договоре, применяются в значениях, определенных 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», Гражданским кодексом Российской Федерации, а также иными нормативно – правовыми актами, действующими на момент подписания настоящего Договора и регулирующими отношения сторон.

2.Цена Договора. Сроки и порядок ее оплаты

2.1. Цена Договора, т.е. размер денежных средств на возмещение затрат на строительство Объекта долевого строительства и подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства Объекта долевого строительства, составляет _____ (_____) рублей 00 копеек, НДС не облагается.

2.2. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в размере _____ (_____) рублей 00 копеек в счет уплаты цены настоящего Договора на специальный эскроу-счет, открываемый в _____ (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 Законом № 214-ФЗ 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, номер телефона: для мобильных- 900; для мобильных и городских – 8 (800) 555 55 50.

2.2.2. Депонент: _____.

2.2.3. Бенефициар: _____.

2.2.4. Депонируемая сумма _____ (_____) рублей 00 копеек.

2.2.5. Срок условного депонирования денежных средств _____.

2.2.6. Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: в порядке и сроки, предусмотренные п.2.3 и 2.4. Договора.

2.2.7. Основания перечисления Застройщику (бенефициару) депонированной суммы:

- разрешение на ввод в эксплуатацию Дома.

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

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

- сумма в размере _____ (_____) рублей 00 копеек - оплачивается Участником долевого строительства за счет собственных средств и перечисляется в течение трех рабочих дней с даты государственной регистрации Договора, на специальный счет эскроу.

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

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

2.6. В случае не перечисления цены Договора в объеме и сроки, установленные п. 2.3. Договора Застройщик после ввода в эксплуатацию Дома и перечисления Застройщику Эскроу-агентом оплаченной части депонированной суммы, вправе потребовать от Участника долевого строительства оплатить задолженность на расчетный счет Застройщика.

2.7. В связи с неизбежной строительной погрешностью, с учетом толщины слоя штукатурки по внутренним стенам и допустимыми по правилам СНиП отклонениями, площадь Объекта долевого строительства, указанная в п.1.2. настоящего Договора, может незначительно отличаться от фактической площади Объекта долевого участия. Окончательная площадь указывается в Передаточном акте.

В случае изменения фактической площади Объекта долевого строительства менее чем на 5% Стороны взаимных претензий не имеют, а цена договора перерасчету не подлежит.

В случае, если в результате строительства фактическая площадь Объекта долевого строительства уменьшится более чем на 5%. то по письменному 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. с даты получения заявления.

В случае, если в результате строительства фактическая площадь Объекта долевого строительства увеличится более чем на

5%, то по письменному 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, с даты получения заявления. При этом составление каких – либо иных документов (дополнительных соглашений) стороны признают не обязательным.

Доплата и возврат средств соответствующей стороной в порядке, предусмотренном настоящим пунктом, производится в части, превышающей 5%.

При этом стороны определили, что увеличение площади Объекта долевого строительства более чем на 10% не допускается.

2.8. 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 Участнику долевого строительства в соответствии с условиями договора счета эскроу.

3. Обязательства Сторон

3.1. Обязанности Участника долевого строительства:

3.1.1. Произвести оплату в объеме, сроки и порядке, указанные в разделе 2 настоящего Договора.

3.1.2. Оказывать Застройщику необходимое содействие в реализации проекта по вопросам, входящим в компетенцию Участника долевого строительства.

3.1.3. Предоставить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, полный комплект документов, необходимых для государственной регистрации Договора, в том числе документ об оплате государственной пошлины.

3.1.4. После окончания строительных работ и получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома принять Объект долевого строительства в порядке и сроки, установленные п.3.3.7.1. настоящего Договора.

При приеме Объекта долевого строительства Участник долевого строительства не имеет права отказаться от подписания Передаточного акта в случае, если при приемке им были обнаружены мелкие, незначительные недостатки (царапины, сколы, трещины и т.д.), которые не могут являться причиной невозможности использования Объекта долевого строительства по назначению. В случае обнаружения таких незначительных недостатков стороны подписывают Передаточный акт и составляют Акт осмотра объекта долевого строительства, в котором фиксируют выявленные недостатки и устанавливают сроки их устранения.

3.1.5. Не осуществлять самостоятельно или с помощью третьих лиц и без наличия письменного согласования с Застройщиком переустройство/перепланировку (в том числе снос/установку перегородок, переустройство коммуникаций) Объекта долевого строительства до момента передачи Объекта долевого строительства.

Не осуществлять не согласованное переустройство архитектурного облика Дома и Объекта долевого строительства, в том числе и после получения права собственности на Объект долевого строительства.

3.1.6. Незамедлительно рассматривать и принимать решения в связи с обращениями Застройщика при оформлении дополнительных соглашений, связанных с реализацией настоящего Договора в договорные сроки.

3.1.7. Уплатить Застройщику предусмотренные Договором и (или) действующим законодательством РФ неустойки (штрафы, пени) в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения соответствующего письменного требования Застройщика.

3.1.8. Выполнять все свои обязательства, указанные в иных разделах Договора.

3.1.9. В случае изменения адреса или других реквизитов Участника долевого строительства, указанных в настоящем Договоре, последний обязан письменно уведомить Застройщика в течении 3 (трех) дней 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 переоформлением документов в связи с несоблюдением Участником долевого строительства обязанности по извещению Застройщика, предусмотренному настоящим пунктом, Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику.

3.1.10. Обязуется своевременно и полностью вносить плату за жилое/нежилое помещение и коммунальные услуги с момента подписания Передаточного акта.

3.1.11. После получения уведомления от Застройщика о вводе Дома в эксплуатацию и необходимости подписания Передаточного акта принять Объект долевого строительства в течение четырнадцати рабочих дней с момента получения уведомления.

3.1.11.1 В течение 14 (Четырнадцати) рабочих дней со дня получения уведомления Застройщика о завершении строительства Дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче Участник долевого строительства обязан приступить к принятию Объекта долевого строительства и совершить одно из следующих действий:

- принять Объект долевого строительства, путем подписания с Застройщиком Передаточного акта, либо,
- в случае обнаружения при осмотре Объекта долевого строительства несоответствия условиям Договора, Стороны составляют Акт осмотра объекта долевого строительства включающий перечень дефектов и/или недоделок и срок их устранения, указываемый Застройщиком. После устранения перечисленных в Акте осмотра объекта долевого строительства Участник долевого строительства обязан принять Объект долевого строительства в течение 14 (Четырнадцати) рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления.

Участник долевого строительства считается просрочившим исполнение своей обязанности по принятию Объекта долевого строительства, если в срок, установленный настоящим пунктом, он не совершил одного из вышеуказанных действий.

3.2. Права Участника долевого строительства:

3.2.1. Назначить доверенное лицо для представления интересов в отношениях с Застройщиком, полномочия которого должны быть основаны на нотариально удостоверенной доверенности.

3.2.2. Уступить свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам при условии полного выполнения Участником долевого строительства обязательств по внесению цены Договора согласно разделу 2 Договора до момента подписания Сторонами Передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства. Участник долевого строительства обязан предоставить Застройщику в течении 3 (трех) календарных дней с даты государственной регистрации такой уступки, один экземпляр договора уступки права требования по настоящему Договору, с отметкой о его

государственной регистрации (либо выписку из единого государственного реестра недвижимости подтверждающую регистрацию договора уступки права требования).

Уступки прав и обязанностей по настоящему договору одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства допускается только после получения письменного согласия Застройщика.

3.2.3. Требовать предоставления информации о Застройщике, проекте строительства Дома, ходе строительства Дома и о ходе исполнения обязательств перед Участником долевого строительства.

3.3. Обязанности Застройщика:

3.3.1. Застройщик обязуется по окончании строительства и ввода в эксплуатацию Дома передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства в срок до _____. Застройщик обязуется ввести Дом в эксплуатацию в срок до _____.

Стороны договорились, что Застройщик вправе передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства досрочно.

3.3.2. Самостоятельно или с привлечением третьих лиц построить Дом и после получения разрешения на его ввод в эксплуатацию передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства по Передаточному акту, в соответствии с условиями Договора.

При передаче Объекта долевого строительства по Передаточному акту одновременно передать Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы Объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

3.3.3. Обеспечить строительство Дома в соответствии с условиями Договора и требованиями правовых актов и актов, применяемых к отношениям по Договору, не отнесенных к нормативным.

3.3.4. Предоставлять Участнику долевого строительства по его требованию информацию о Застройщике, проекте строительства Дома, ходе строительства Дома и о ходе исполнения обязательств перед Участником долевого строительства.

3.3.5. Выполнять все функции, необходимые для завершения строительства Дома в срок, установленный Договором. В случае реорганизации Застройщика обеспечить правопреемственность договорных отношений Сторон и передать правопреемнику все права и обязанности по Договору.

3.3.6. Выполнять иные свои обязанности, возникающие как на основании Договора, так и в силу требований правовых актов.

3.3.7. Письменно уведомить Участника долевого строительства о завершении строительства Дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до истечения срока, установленного настоящим Договором для передачи Объекта долевого строительства.

3.3.8. Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами Передаточного акта Объекта долевого строительства согласно или подписания Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.

3.3.9. Совместно с Участником долевого строительства осуществить государственную регистрацию настоящего Договора.

3.4. Права Застройщика:

3.4.1. Застройщик вправе не осуществлять передачу Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства до момента выполнения Участником долевого строительства своих обязательств согласно разделу 2 Договора.

3.4.2. При необоснованном уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в срок, предусмотренный п.3.3.7.1 Договора Застройщик по истечении одного месяца со дня, предусмотренного настоящим Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

В случае непринятия Участником долевого строительства без мотивированного обоснования Объекта долевого строительства в срок, установленный Договором, Застройщик не несет ответственность за изменение (ухудшение) его качества.

4. Гарантии качества

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

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

4.3. 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 долевого строительства.

4.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты), обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта (включая

переустройство, перепланировку), проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

4.5. Стороны договорились, что надлежащим качеством Объекта долевого строительства 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 настоящим Договором.

4.6. При обнаружении недостатка Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства обязан письменно обратиться к Застройщику с претензией (требованием) о безвозмездном устранении недостатков.

При обнаружении недостатков Объекта долевого строительства в течение гарантийного срока Участник долевого строительства обязан известить Застройщика путем направления письменного уведомления (заказное с уведомлением) по юридическому адресу Застройщика, указанному в Едином государственном реестре юридических лиц на дату направления уведомления.

По получении Застройщиком такого уведомления Стороны производят совместный осмотр Объекта долевого строительства. Дата и время осмотра согласовываются Сторонами, но не могут быть ранее, чем через 5 рабочих дней с даты получения Застройщиком уведомления, осмотр производится в рабочие дни и рабочие часы.

По результатам совместного осмотра Объекта долевого строительства составляется акт о выявленных недостатках с детальным указанием характера/вида недостатка. В течение 5 (пяти) рабочих дней с даты составления акта о выявленных недостатках Застройщик обязан направить Участнику долевого строительства письмо с указанием разумных сроков устранения, которые не могут быть менее 20 рабочих дней.

При возникновении между Сторонами разногласий по поводу выявленных недостатков или причин их возникновения в случае невозможности урегулирования путем переговоров, любая Сторона вправе потребовать проведения независимой экспертизы. При этом до получения результатов экспертизы расходы на проведение экспертизы несет Сторона, потребовавшая проведения экспертизы. Участие Застройщика при проведении экспертизы является обязательным. Осмотр должен производиться в рабочие дни и рабочие часы. Сторона, по инициативе которой проводится экспертиза, обязана обеспечить извещение другой стороны о предстоящем осмотре не позднее, чем за пять рабочих дней до даты проведения осмотра.

4.7. 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.

4.8. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства, связанным со скрытыми дефектами, в установленном п.4.6. Договора порядке при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

4.9. Не является нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства, не считается существенным изменением и не требует согласования с Участником долевого строительства такое изменение проектной документации по строительству Дома, которое влечет следующие изменения в Доме (и соответственно, в проектной и рабочей документации):

- изменения проектной документации, непосредственно не затрагивающие Объект долевого строительства;
- изменения проектной документации в отношении мест общего пользования Дома, не создающие препятствий к использованию Объекта долевого строительства;
- изменение цвета и/или материала, наружной отделки фасадов Дома;
- изменение цвета и/или материала отделки, иных изделий Объекта долевого строительства;
- изменение проекта благоустройства прилегающей территории;
- изменения проектной документации в связи с исполнением требований действующего законодательства и (или) в соответствии с законными требованиями органов государственной власти или органов местного самоуправления.

5.Срок действия Договора, его изменение и прекращение его действия

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

5.2. В соответствии с п.2 ст.425 ГК РФ Стороны договорились, что условия настоящего договора, применяются к отношениям, возникшим с даты подписания настоящего Договора.

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

5.4. Односторонний отказ от исполнения договора допускается только в случаях, предусмотренных Законом № 214-ФЗ.

В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Федеральным законом требованиям к Застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

5.5. Договор, все изменения (дополнения) к нему заключаются в письменной форме, подлежат государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним и считаются заключенными (вступившими в силу) с момента такой регистрации.

6.Ответственность Сторон и обстоятельства непреодолимой силы

6.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством РФ. Уплата неустоек (штрафов, пени) не освобождает Стороны от исполнения своих обязательств по Договору.

6.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору сторона, не исполнившая своих обязательств или не надлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Законом №214-ФЗ неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

6.3. В случае необоснованного уклонения Участника долевого строительства от приемки Объекта долевого строительства Участник долевого строительства выплачивает Застройщику пени в размере двух трехсотых ставки рефинансирования ЦБ РФ за каждый день просрочки от суммы стоимости Объекта долевого строительства согласно п.2.1. Договора и, сверх того, возмещает Застройщику все расходы на содержание и охрану Объекта долевого строительства за период таковой просрочки.

6.4. Споры и разногласия, возникающие между Сторонами из Договора или в связи с ним, в том числе в связи с его заключением, исполнением, изменением, расторжением и недействительностью, передаются на разрешение суда по месту нахождения Объекта долевого строительства.

При разрешении споров и разногласий стороны применяют досудебный (претензионный) порядок разрешения споров (если обязательность соблюдения такого порядка разрешения споров, предусмотрена действующим законодательством). Срок рассмотрения претензий (требований) — в течение 10 (Десяти) календарных дней с момента получения.

6.5. 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.

6.6. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по настоящему Договору вследствие наступления вышеназванных обстоятельств, обязана известить в письменной форме другую Сторону без промедления, но не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты их наступления, 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.

6.7. Доказательством наступления обстоятельств непреодолимой силы являются соответствующие документы, выдаваемые Торгово-промышленной палатой региона (страны), где такие обстоятельства имели место, если они не являются общеизвестными.

6.8. Не извещение или несвоевременное извещение другой Стороны Стороной, для которой создалась невозможность исполнения обязательств, вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы, влечет за собой утрату для этой Стороны права ссылаться на такие обстоятельства в качестве оснований, освобождающих ее от ответственности по Договору.

6.9. В случае если обстоятельства, предусмотренные настоящим разделом, длятся более 1 (Одного) месяца, Стороны вправе расторгнуть Договор, предварительно урегулировав все спорные вопросы. В этом случае Стороны создают комиссию для рассмотрения своих финансовых взаимоотношений, состоящую из равного количества полномочных представителей обеих Сторон.

7. Заключительные положения.

7.1. Стороны несут расходы по уплате государственной пошлины за регистрацию Договора и дополнительных соглашений к нему, пропорционально, в соответствии со ст. 333.33 Налогового кодекса РФ.

Участник долевого строительства за свой счет осуществляет мероприятия, необходимые для государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

7.2. Стороны соглашаются, что если в соответствии с Законом №214-ФЗ и/или условиями Договора Застройщик направляет уведомление Участнику долевого строительства, датой получения такого уведомления является, день его передачи Участнику долевого строительства лично, либо его представителю под расписку или десятый день со дня отправки уведомления по почте регистрируемым почтовым отправлением с описью вложения по адресу, указанному в настоящем Договоре, в зависимости от того, какая дата наступит раньше, если иное в императивном порядке не предусмотрено действующим законодательством РФ.

7.3. Участник долевого строительства подтверждает, что он согласен на межевание, образование новых земельных участков в результате раздела, объединения, перераспределения или выдела (изменения кадастрового номера, границ, уменьшения площади, увеличение площади) земельного участка, на котором осуществляется строительство многоквартирного дома; строительство иных объектов недвижимости относящихся к Дому, на установление обременений (ограничений) в виде сервитутов, аренд, прокладку инженерных сетей и иных необходимых действий, связанных со строительством на земельном участке, по усмотрению Застройщика, наделяет Застройщика полномочиями по формированию земельного участка, необходимого для эксплуатации/строительства многоквартирного дома и дает согласие на совершение Застройщиком, в том числе от имени Участника долевого строительства без доверенности, необходимых действий для государственной регистрации прав собственности/обременений в отношении вновь образованных земельных участков в Едином государственном реестре недвижимости. Изменения с земельным участком, указанные в настоящем разделе, не влекут обязанности Застройщика заключить дополнительное соглашение с Участником долевого строительства, дополнительного письменного согласия Участника долевого строительства не требуется. Уведомление Участника долевого строительства об указанных изменениях осуществляется посредством размещения информации в проектной декларации и/или на сайте Застройщика.

7.4. Участник долевого строительства в целях реализации обязательств по настоящему договору, дает свое согласие на обработку персональных данных.

7.5. Участник долевого строительства подтверждает, что содержание сделки, ее последствия, ответственность, возникшие права и обязанности понятны, что любые сомнения в содержании Договора и толковании его условий были им устранены до подписания Договора. Участник долевого строительства, подтверждает, что он в дееспособности не ограничен, по состоянию здоровья может самостоятельно осуществлять, защищать свои права и исполнять свои обязанности по Договору, не страдает заболеваниями, препятствующими осознавать суть подписываемого Договора и обстоятельств его заключения, что у него отсутствуют причины заключать Договор на крайне невыгодных для себя условиях (кабальная сделка), а также что заключение Договора не нарушает какие-либо права или законные интересы третьих лиц.

Участник долевого строительства подтверждает, что все условия настоящего Договора и приложений к Договору им внимательно прочитаны перед подписанием и понятны. Участник долевого строительства подтверждает, что до подписания Договора своевременно и в полном объеме получил необходимую и достаточную информацию о Доме, Объекте долевого строительства, включая основные потребительские свойства и условия эксплуатации, а также о проекте строительства, проектной документации, о порядке заключения и прекращения Договора и условиях расчетов по нему, ознакомился с проектной декларацией. Также подтверждает, что при заключении Договора ему была оказана со стороны Застройщика квалифицированная помощь в выборе Объекта долевого строительства, кроме того, что Участник долевого строительства ознакомлен с информацией о Застройщике, замечаний и вопросов к предоставленной информации не имеет. Участник долевого строительства гарантирует наличие согласия заинтересованных лиц на совершение сделки.

7.6. Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу - по одному для каждой из Сторон.

7.7. Стороны подтверждают, что все условия настоящего Договора надлежащим образом согласованы Сторонами, полностью приняты Сторонами, соответствуют интересам Сторон, являются приемлемыми для Участника долевого строительства и исполнимыми. Настоящий Договор может быть составлен в электронной форме, подписан усиленной квалифицированной электронной подписью в соответствии с законодательством Российской Федерации и подлежит предоставлению в орган регистрации прав - Управление Росреестра по Тюменской области через автоматизированную систему в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

7.8. Стороны подтверждают, что они воспользовались правом предложить все соответствующие их интересам условия и изменения в ходе заключения Договора.

7.9. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью:

7.9.1. Приложение №1 - Местоположение Объекта долевого строительства на плане этажа Дома, а также его основные характеристики;

7.9.2. Приложение №2 – Отделка Объекта долевого строительства.

8. Адреса, реквизиты и подписи Сторон

<p>Застройщик: ООО «СЗ Мидгард Рус» Юридический адрес (фактический/почтовый): 625007, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Мельникайте, д. 135Б, офис 14 ИНН/КПП 7203430428/720301001 ОГРН 1177232027620 р/с 40702810267100048635 БИК 047102651 ЗАПАДНО-СИБИРСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8647 ПАО СБЕРБАНК к/с 30101810800000000651 Тел. (3452) 68-99-19</p> <p>_____/_____/_____ М.П.</p>	<p>Участник долевого строительства:</p> <p>_____/_____/_____</p>
--	---

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ
Объекта долевого строительства на плане этажа Дома, а также его основные характеристики

<p>Застройщик: ООО «СЗ Мидгард Рус» Юридический адрес (фактический/почтовый): 625007, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Мельникайте, д. 135Б, офис 14 ИНН/КПП 7203430428/720301001 ОГРН 1177232027620 р/с 40702810267100048635 БИК 047102651 ЗАПАДНО-СИБИРСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8647 ПАО СБЕРБАНК к/с 30101810800000000651 Тел. (3452) 68-99-19</p> <p>_____/_____/_____ М.П.</p>	<p>Участник долевого строительства:</p> <p>_____/_____/_____</p>
--	---

Отделка Объекта долевого строительства

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Мидгард Рус» (сокращенное наименование – ООО «СЗ Мидгард Рус») (ОГРН 1177232027620, ИНН/КПП 7203430428/720301001; адрес: 625007, Тюменская обл, г Тюмень, ул Мельникайте, д. 135Б, офис 14), именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице генерального директора Быховской Светланы Борисовны, действующего на основании Устава с одной стороны, и
Гр. _____, паспорт РФ _____, выданный _____ «__» _____ года, зарегистрированный по адресу: _____, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства» с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», руководствуясь Гражданским Кодексом Российской Федерации, Федеральным законом РФ № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – Закон 214-ФЗ), составили настоящее Приложение № 2 к Договору участия в долевом строительстве от _____ 2023 г. № _____.

**Объект долевого строительства будет передан Участнику долевого строительства
в следующем состоянии:**

- устройство черновых полов (цементно – песчанная стяжка пола);
- потолок (монолитное перекрытие);
- стены – (сплошное выравнивание сухими смесями);
- установка пластиковых оконных блоков;
- установка входной металлической двери в квартиру;
- монтаж системы отопления (радиаторы отопления с терморегуляторами);
- установка стояков: канализации, холодного и горячего водоснабжения;
- электромонтажные работы (устройство электропроводки, розеток и выключателей);
- установка приборов учета электроснабжения, водоснабжения;
- автономные пожарные извещатели на потолке в квартире;
- приточные вентиляционные клапана.

ПОДПИСИ СТОРОН

<p>Застройщик: ООО «СЗ Мидгард Рус» Юридический адрес (фактический/почтовый): 625007, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Мельникайте, д. 135Б, офис 14 ИНН/КПП 7203430428/720301001 ОГРН 1177232027620 р/с 40702810267100048635 БИК 047102651 ЗАПАДНО-СИБИРСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8647 ПАО СБЕРБАНК к/с 30101810800000000651 Тел. (3452) 68-99-19</p> <p>_____/_____/_____ М.П.</p>	<p>Участник долевого строительства:</p> <p>_____/_____/_____ _____</p>
--	---

Настоящий договор не является публичной офертой. Некоторые условия типового договора участия в долевом строительстве могут изменяться в зависимости от особенностей строящегося объекта, способов оплаты цены договора, выполнения либо не выполнения застройщиком внутренней отделки помещения и иных факторов. В некоторых случаях Договор участия в долевом строительстве с конкретным дольщиком может отличаться от указанного типового договора, например, при приобретении дольщиком нежилого помещения, в случае использования дольщиком кредитных средств, предоставленных конкретным Банком, в случае участия несовершеннолетних и т.д.

ДОГОВОР участия в долевом строительстве № УК-ГП-2-__к

г. Тюмень

«___» _____ 2023 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Мидгард Рус» (сокращенное наименование – ООО «СЗ Мидгард Рус») (ОГРН 1177232027620, ИНН/КПП 7203430428/720301001; адрес: 625007, Тюменская обл, г Тюмень, ул Мельникайте, д. 135Б, офис 14), именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице генерального директора Быховской Светланы Борисовны, действующего на основании Устава с одной стороны, и

Гр. _____, паспорт РФ _____, выданный _____ «__» _____ года, зарегистрированный по адресу: _____, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства» с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», руководствуясь Гражданским Кодексом Российской Федерации, Федеральным законом РФ №214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – Закон №214-ФЗ), заключили настоящий договор участия в долевом строительстве (далее – «Договор») о нижеследующем:

2. Предмет Договора

1.1. В соответствии с условиями настоящего Договора Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом «Строительство многоэтажных жилых домов с объектами соцкультбыта в г.Тюмени, кадастровый квартал 72:17:1313004 в границах улиц А.Бушуева-Уездная-Арктическая, 2 очередь строительства» по адресу: Российская Федерация, Тюменская область, городской округ город Тюмень, ул. Василия Подшибякина, д.11 (Далее – Дом) и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию указанного многоквартирного дома передать Объект долевого строительства, указанный в п. 1.2. Договора Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

Основные характеристики Дома:

Вид строящегося (создаваемого) объекта недвижимости	Многоквартирный дом
Назначение объекта	Жилое
Этажность	8-18
Максимальное количество этажей в объекте	18
Общая площадь	24474,44 кв.м.
Материал наружных стен	керамзито – бетонные блоки с минерально – ватным утеплителем и тонкослойной декоративной штукатуркой
Материал поэтажных перекрытий	Монолитные железобетонные
Класс энергоэффективности	C
Сейсмостойкость	C5

1.2. Объектом долевого строительства, подлежащим передаче Участнику долевого строительства в собственность по настоящему Договору, является:

- нежилое помещение (кладовка) в ГП-2 на ___ этаже, общей проектной площадью ___ кв.м., секция/подъезд ___, условный номер – _____.

Подробное описание Объекта долевого строительства, а также его план, указаны в **Приложении №1** к настоящему договору.

Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства с отделкой, указанной в **Приложении №2** к настоящему договору.

1.3. Участник долевого строительства уведомлен, что после ввода Дома в эксплуатацию, при постановке Объекта долевого

строительства на кадастровый учет, общая площадь жилого помещения, вносимая в государственный кадастр недвижимости (фактическая площадь), не включает площадь таких помещений, как балконы, лоджии, веранды и террасы.

1.4. Окончательная площадь Объекта долевого строительства указывается в Передаточном акте, который подписывается Застройщиком и Участником долевого строительства после ввода Дома в эксплуатацию на основании технической документации.

1.5. На основании данного Договора и в соответствии с п.5 ст.16 Закона N 214-ФЗ у Участника долевого строительства возникает доля в праве собственности на общее имущество Дома (состав общего имущества определяется в соответствии со статьёй 36 Жилищного Кодекса Российской Федерации), которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

1.6. Застройщик гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора право требования на Объект долевого строительства не продано, не передано третьим лицам иным образом, не является предметом судебного разбирательства, не заложено, не обременено какими-либо правами третьих лиц.

1.7. Понятия, термины, определения, используемые в настоящем договоре, применяются в значениях, определенных 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», Гражданским кодексом Российской Федерации, а также иными нормативно – правовыми актами, действующими на момент подписания настоящего Договора и регулирующими отношения сторон.

2. Цена Договора. Сроки и порядок ее оплаты

2.1. Цена Договора, т.е. размер денежных средств на возмещение затрат на строительство Объекта долевого строительства и подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства Объекта долевого строительства, составляет _____ (_____) рублей 00 копеек, НДС не облагается.

2.2. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в размере _____ (_____) рублей 00 копеек в счет уплаты цены настоящего Договора на специальный эскроу-счет, открываемый в _____ (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 Законом № 214-ФЗ 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, номер телефона: для мобильных- 900; для мобильных и городских – 8 (800) 555 55 50.

2.2.2. Депонент: _____.

2.2.3. Бенефициар: _____.

2.2.4. Депонируемая сумма _____ (_____) рублей 00 копеек.

2.2.5. Срок условного депонирования денежных средств _____.

2.2.6. Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: в порядке и сроки, предусмотренные п.2.3 и 2.4 Договора.

2.2.7. Основания перечисления Застройщику (бенефициару) депонированной суммы:

- разрешение на ввод в эксплуатацию Дома.

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

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

- сумма в размере _____ (_____) рублей 00 копеек - оплачивается Участником долевого строительства за счет собственных средств и перечисляется в течение трех рабочих дней с даты государственной регистрации Договора, на специальный счет эскроу.

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

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

2.6. В случае не перечисления цены Договора в объеме и сроки, установленные п. 2.3. Договора Застройщик после ввода в эксплуатацию Дома и перечисления Застройщику Эскроу-агентом оплаченной части депонированной суммы, вправе потребовать от Участника долевого строительства оплатить задолженность на расчетный счет Застройщика.

2.7. В связи с неизбежной строительной погрешностью, с учетом толщины слоя штукатурки по внутренним стенам и допустимыми по правилам СНиП отклонениями, площадь Объекта долевого строительства, указанная в п.1.2. настоящего Договора, может незначительно отличаться от фактической площади Объекта долевого участия. Окончательная площадь указывается в Передаточном акте.

В случае изменения фактической площади Объекта долевого строительства менее чем на 5% Стороны взаимных претензий не имеют, а цена договора перерасчету не подлежит.

В случае, если в результате строительства фактическая площадь Объекта долевого строительства уменьшится более чем на 5%. то по письменному 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. с даты получения заявления.

В случае, если в результате строительства фактическая площадь Объекта долевого строительства увеличится более чем на

5%, то по письменному 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, с даты получения заявления. При этом составление каких – либо иных документов (дополнительных соглашений) стороны признают не обязательным.

Доплата и возврат средств соответствующей стороной в порядке, предусмотренном настоящим пунктом, производится в части, превышающей 5%.

При этом стороны определили, что увеличение площади Объекта долевого строительства более чем на 10% не допускается.

2.8. 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 Участнику долевого строительства в соответствии с условиями договора счета эскроу.

3. Обязательства Сторон

3.5. Обязанности Участника долевого строительства:

3.1.1. Произвести оплату в объеме, сроки и порядке, указанные в разделе 2 настоящего Договора.

3.1.2. Оказывать Застройщику необходимое содействие в реализации проекта по вопросам, входящим в компетенцию Участника долевого строительства.

3.1.3. Предоставить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, полный комплект документов, необходимых для государственной регистрации Договора, в том числе документ об оплате государственной пошлины.

3.1.4. После окончания строительных работ и получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома принять Объект долевого строительства в порядке и сроки, установленные п.3.3.7.1. настоящего Договора.

При приеме Объекта долевого строительства Участник долевого строительства не имеет права отказаться от подписания Передаточного акта в случае, если при приемке им были обнаружены мелкие, несущественные недостатки (царапины, сколы, трещины и т.д.), которые не могут являться причиной невозможности использования Объекта долевого строительства по назначению. В случае обнаружения таких несущественных недостатков стороны подписывают Передаточный акт и составляют Акт осмотра объекта долевого строительства, в котором фиксируют выявленные недостатки и устанавливают сроки их устранения.

3.1.5. Не осуществлять самостоятельно или с помощью третьих лиц и без наличия письменного согласования с Застройщиком переустройство/перепланировку (в том числе снос/установку перегородок, переустройство коммуникаций) Объекта долевого строительства до момента передачи Объекта долевого строительства.

Не осуществлять не согласованное переустройство архитектурного облика Дома и Объекта долевого строительства, в том числе и после получения права собственности на Объект долевого строительства.

3.1.6. Незамедлительно рассматривать и принимать решения в связи с обращениями Застройщика при оформлении дополнительных соглашений, связанных с реализацией настоящего Договора в договорные сроки.

3.1.7. Уплатить Застройщику предусмотренные Договором и (или) действующим законодательством РФ неустойки (штрафы, пени) в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения соответствующего письменного требования Застройщика.

3.1.8. Выполнять все свои обязательства, указанные в иных разделах Договора.

3.1.9. В случае изменения адреса или других реквизитов Участника долевого строительства, указанных в настоящем Договоре, последний обязан письменно уведомить Застройщика в течении 3 (трех) дней 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 переоформлением документов в связи с несоблюдением Участником долевого строительства обязанности по извещению Застройщика, предусмотренному настоящим пунктом, Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику.

3.1.10. Обязуется своевременно и полностью вносить плату за жилое/нежилое помещение и коммунальные услуги с момента подписания Передаточного акта.

3.1.11. После получения уведомления от Застройщика о вводе Дома в эксплуатацию и необходимости подписания Передаточного акта принять Объект долевого строительства в течение четырнадцати рабочих дней с момента получения уведомления.

3.1.11.1 В течение 14 (Четырнадцати) рабочих дней со дня получения уведомления Застройщика о завершении строительства Дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче Участник долевого строительства обязан приступить к принятию Объекта долевого строительства и совершить одно из следующих действий:

- принять Объект долевого строительства, путем подписания с Застройщиком Передаточного акта, либо,
- в случае обнаружения при осмотре Объекта долевого строительства несоответствия условиям Договора, Стороны составляют Акт осмотра объекта долевого строительства включающий перечень дефектов и/или недоделок и срок их устранения, указываемый Застройщиком. После устранения перечисленных в Акте осмотра объекта долевого строительства Участник долевого строительства обязан принять Объект долевого строительства в течение 14 (Четырнадцати) рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления.

Участник долевого строительства считается просрочившим исполнение своей обязанности по принятию Объекта долевого строительства, если в срок, установленный настоящим пунктом, он не совершил одного из вышеуказанных действий.

3.6. Права Участника долевого строительства:

3.2.1. Назначить доверенное лицо для представления интересов в отношениях с Застройщиком, полномочия которого должны быть основаны на нотариально удостоверенной доверенности.

3.2.2. Уступить свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам при условии полного выполнения Участником долевого строительства обязательств по внесению цены Договора согласно разделу 2 Договора до момента подписания Сторонами Передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства. Участник долевого строительства обязан предоставить Застройщику в течении 3 (трех) календарных дней с даты государственной регистрации такой уступки, один экземпляр договора уступки права требования по настоящему Договору, с отметкой о его

государственной регистрации (либо выписку из единого государственного реестра недвижимости подтверждающую регистрацию договора уступки права требования).

Уступки прав и обязанностей по настоящему договору одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства допускается только после получения письменного согласия Застройщика.

3.2.3. Требовать предоставления информации о Застройщике, проекте строительства Дома, ходе строительства Дома и о ходе исполнения обязательств перед Участником долевого строительства.

3.7. Обязанности Застройщика:

3.3.1. Застройщик обязуется по окончании строительства и ввода в эксплуатацию Дома передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства в срок до _____. Застройщик обязуется ввести Дом в эксплуатацию в срок до _____.

Стороны договорились, что Застройщик вправе передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства досрочно.

3.3.2. Самостоятельно или с привлечением третьих лиц построить Дом и после получения разрешения на его ввод в эксплуатацию передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства по Передаточному акту, в соответствии с условиями Договора.

При передаче Объекта долевого строительства по Передаточному акту одновременно передать Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы Объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

3.3.3. Обеспечить строительство Дома в соответствии с условиями Договора и требованиями правовых актов и актов, применяемых к отношениям по Договору, не отнесенных к нормативным.

3.3.4. Предоставлять Участнику долевого строительства по его требованию информацию о Застройщике, проекте строительства Дома, ходе строительства Дома и о ходе исполнения обязательств перед Участником долевого строительства.

3.3.5. Выполнять все функции, необходимые для завершения строительства Дома в срок, установленный Договором. В случае реорганизации Застройщика обеспечить правопреемственность договорных отношений Сторон и передать правопреемнику все права и обязанности по Договору.

3.3.6. Выполнять иные свои обязанности, возникающие как на основании Договора, так и в силу требований правовых актов.

3.3.7. Письменно уведомить Участника долевого строительства о завершении строительства Дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до истечения срока, установленного настоящим Договором для передачи Объекта долевого строительства.

3.3.8. Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами Передаточного акта Объекта долевого строительства согласно или подписания Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.

3.3.9. Совместно с Участником долевого строительства осуществить государственную регистрацию настоящего Договора.

3.8. Права Застройщика:

3.4.1. Застройщик вправе не осуществлять передачу Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства до момента выполнения Участником долевого строительства своих обязательств согласно разделу 2 Договора.

3.4.2. При необоснованном уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в срок, предусмотренный п.3.3.7.1 Договора Застройщик по истечении одного месяца со дня, предусмотренного настоящим Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

В случае непринятия Участником долевого строительства без мотивированного обоснования Объекта долевого строительства в срок, установленный Договором, Застройщик не несет ответственность за изменение (ухудшение) его качества.

4. Гарантии качества

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

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

4.3. 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 долевого строительства.

4.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты), обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта (включая

переустройство, перепланировку), проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

4.5. Стороны договорились, что надлежащим качеством Объекта долевого строительства 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 настоящим Договором.

4.6. При обнаружении недостатка Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства обязан письменно обратиться к Застройщику с претензией (требованием) о безвозмездном устранении недостатков.

При обнаружении недостатков Объекта долевого строительства в течение гарантийного срока Участник долевого строительства обязан известить Застройщика путем направления письменного уведомления (заказное с уведомлением) по юридическому адресу Застройщика, указанному в Едином государственном реестре юридических лиц на дату направления уведомления.

По получении Застройщиком такого уведомления Стороны производят совместный осмотр Объекта долевого строительства. Дата и время осмотра согласовываются Сторонами, но не могут быть ранее, чем через 5 рабочих дней с даты получения Застройщиком уведомления, осмотр производится в рабочие дни и рабочие часы.

По результатам совместного осмотра Объекта долевого строительства составляется акт о выявленных недостатках с детальным указанием характера/вида недостатка. В течение 5 (пяти) рабочих дней с даты составления акта о выявленных недостатках Застройщик обязан направить Участнику долевого строительства письмо с указанием разумных сроков устранения, которые не могут быть менее 20 рабочих дней.

При возникновении между Сторонами разногласий по поводу выявленных недостатков или причин их возникновения в случае невозможности урегулирования путем переговоров, любая Сторона вправе потребовать проведения независимой экспертизы. При этом до получения результатов экспертизы расходы на проведение экспертизы несет Сторона, потребовавшая проведения экспертизы. Участие Застройщика при проведении экспертизы является обязательным. Осмотр должен производиться в рабочие дни и рабочие часы. Сторона, по инициативе которой проводится экспертиза, обязана обеспечить извещение другой стороны о предстоящем осмотре не позднее, чем за пять рабочих дней до даты проведения осмотра.

4.7. 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.

4.8. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства, связанным со скрытыми дефектами, в установленном п.4.6. Договора порядке при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

4.9. Не является нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства, не считается существенным изменением и не требует согласования с Участником долевого строительства такое изменение проектной документации по строительству Дома, которое влечет следующие изменения в Доме (и соответственно, в проектной и рабочей документации):

- изменения проектной документации, непосредственно не затрагивающие Объект долевого строительства;
- изменения проектной документации в отношении мест общего пользования Дома, не создающие препятствий к использованию Объекта долевого строительства;
- изменение цвета и/или материала, наружной отделки фасадов Дома;
- изменение цвета и/или материала отделки, иных изделий Объекта долевого строительства;
- изменение проекта благоустройства прилегающей территории;
- изменения проектной документации в связи с исполнением требований действующего законодательства и (или) в соответствии с законными требованиями органов государственной власти или органов местного самоуправления.

5.Срок действия Договора, его изменение и прекращение его действия

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

5.2. В соответствии с п.2 ст.425 ГК РФ Стороны договорились, что условия настоящего договора, применяются к отношениям, возникшим с даты подписания настоящего Договора.

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

5.4. Односторонний отказ от исполнения договора допускается только в случаях, предусмотренных Законом № 214-ФЗ.

В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Федеральным законом требованиям к Застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

5.5. Договор, все изменения (дополнения) к нему заключаются в письменной форме, подлежат государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним и считаются заключенными (вступившими в силу) с момента такой регистрации.

6.Ответственность Сторон и обстоятельства непреодолимой силы

6.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством РФ. Уплата неустоек (штрафов, пени) не освобождает Стороны от исполнения своих обязательств по Договору.

6.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору сторона, не исполнившая своих обязательств или не надлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Законом №214-ФЗ неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

6.3. В случае необоснованного уклонения Участника долевого строительства от приемки Объекта долевого строительства Участник долевого строительства выплачивает Застройщику пени в размере двух трехсотых ставки рефинансирования ЦБ РФ за каждый день просрочки от суммы стоимости Объекта долевого строительства согласно п.2.1. Договора и, сверх того, возмещает Застройщику все расходы на содержание и охрану Объекта долевого строительства за период таковой просрочки.

6.4. Споры и разногласия, возникающие между Сторонами из Договора или в связи с ним, в том числе в связи с его заключением, исполнением, изменением, расторжением и недействительностью, передаются на разрешение суда по месту нахождения Объекта долевого строительства.

При разрешении споров и разногласий стороны применяют досудебный (претензионный) порядок разрешения споров (если обязательность соблюдения такого порядка разрешения споров, предусмотрена действующим законодательством). Срок рассмотрения претензий (требований) — в течение 10 (Десяти) календарных дней с момента получения.

6.5. 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.

6.6. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по настоящему Договору вследствие наступления вышеназванных обстоятельств, обязана известить в письменной форме другую Сторону без промедления, но не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты их наступления, 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.

6.7. Доказательством наступления обстоятельств непреодолимой силы являются соответствующие документы, выдаваемые Торгово-промышленной палатой региона (страны), где такие обстоятельства имели место, если они не являются общеизвестными.

6.8. Не извещение или несвоевременное извещение другой Стороны Стороной, для которой создалась невозможность исполнения обязательств, вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы, влечет за собой утрату для этой Стороны права ссылаться на такие обстоятельства в качестве оснований, освобождающих ее от ответственности по Договору.

6.9. В случае если обстоятельства, предусмотренные настоящим разделом, длятся более 1 (Одного) месяца, Стороны вправе расторгнуть Договор, предварительно урегулировав все спорные вопросы. В этом случае Стороны создают комиссию для рассмотрения своих финансовых взаимоотношений, состоящую из равного количества полномочных представителей обеих Сторон.

7. Заключительные положения.

7.1. Стороны несут расходы по уплате государственной пошлины за регистрацию Договора и дополнительных соглашений к нему, пропорционально, в соответствии со ст. 333.33 Налогового кодекса РФ.

Участник долевого строительства за свой счет осуществляет мероприятия, необходимые для государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

7.2. Стороны соглашаются, что если в соответствии с Законом №214-ФЗ и/или условиями Договора Застройщик направляет уведомление Участнику долевого строительства, датой получения такого уведомления является, день его передачи Участнику долевого строительства лично, либо его представителю под расписку или десятый день со дня отправки уведомления по почте регистрируемым почтовым отправлением с описью вложения по адресу, указанному в настоящем Договоре, в зависимости от того, какая дата наступит раньше, если иное в императивном порядке не предусмотрено действующим законодательством РФ.

7.3. Участник долевого строительства подтверждает, что он согласен на межевание, образование новых земельных участков в результате раздела, объединения, перераспределения или выдела (изменения кадастрового номера, границ, уменьшения площади, увеличение площади) земельного участка, на котором осуществляется строительство многоквартирного дома; строительство иных объектов недвижимости относящихся к Дому, на установление обременений (ограничений) в виде сервитутов, аренд, прокладку инженерных сетей и иных необходимых действий, связанных со строительством на земельном участке, по усмотрению Застройщика, наделяет Застройщика полномочиями по формированию земельного участка, необходимого для эксплуатации/строительства многоквартирного дома и дает согласие на совершение Застройщиком, в том числе от имени Участника долевого строительства без доверенности, необходимых действий для государственной регистрации прав собственности/обременений в отношении вновь образованных земельных участков в Едином государственном реестре недвижимости. Изменения с земельным участком, указанные в настоящем разделе, не влекут обязанности Застройщика заключить дополнительное соглашение с Участником долевого строительства, дополнительного письменного согласия Участника долевого строительства не требуется. Уведомление Участника долевого строительства об указанных изменениях осуществляется посредством размещения информации в проектной декларации и/или на сайте Застройщика.

7.4. Участник долевого строительства в целях реализации обязательств по настоящему договору, дает свое согласие на обработку персональных данных.

7.5. Участник долевого строительства подтверждает, что содержание сделки, ее последствия, ответственность, возникшие права и обязанности понятны, что любые сомнения в содержании Договора и толковании его условий были им устранены до подписания Договора. Участник долевого строительства, подтверждает, что он в дееспособности не ограничен, по состоянию здоровья может самостоятельно осуществлять, защищать свои права и исполнять свои обязанности по Договору, не страдает заболеваниями, препятствующими осознавать суть подписываемого Договора и обстоятельств его заключения, что у него отсутствуют причины заключать Договор на крайне невыгодных для себя условиях (кабальная сделка), а также что заключение Договора не нарушает какие-либо права или законные интересы третьих лиц.

Участник долевого строительства подтверждает, что все условия настоящего Договора и приложений к Договору им внимательно прочитаны перед подписанием и понятны. Участник долевого строительства подтверждает, что до подписания Договора своевременно и в полном объеме получил необходимую и достаточную информацию о Доме, Объекте долевого строительства, включая основные потребительские свойства и условия эксплуатации, а также о проекте строительства, проектной документации, о порядке заключения и прекращения Договора и условиях расчетов по нему, ознакомился с проектной декларацией. Также подтверждает, что при заключении Договора ему была оказана со стороны Застройщика квалифицированная помощь в выборе Объекта долевого строительства, кроме того, что Участник долевого строительства ознакомлен с информацией о Застройщике, замечаний и вопросов к предоставленной информации не имеет. Участник долевого строительства гарантирует наличие согласия заинтересованных лиц на совершение сделки.

7.6. Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу - по одному для каждой из Сторон.

7.7. Стороны подтверждают, что все условия настоящего Договора надлежащим образом согласованы Сторонами, полностью приняты Сторонами, соответствуют интересам Сторон, являются приемлемыми для Участника долевого строительства и исполнимыми. Настоящий Договор может быть составлен в электронной форме, подписан усиленной квалифицированной электронной подписью в соответствии с законодательством Российской Федерации и подлежит предоставлению в орган регистрации прав - Управление Росреестра по Тюменской области через автоматизированную систему в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

7.8. Стороны подтверждают, что они воспользовались правом предложить все соответствующие их интересам условия и изменения в ходе заключения Договора.

7.9. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью:

7.9.1. Приложение №1 - Местоположение Объекта долевого строительства на плане этажа Дома, а также его основные характеристики;

7.9.2. Приложение №2 – Отделка Объекта долевого строительства.

8. Адреса, реквизиты и подписи Сторон

Застройщик: ООО «СЗ Мидгард Рус» Юридический адрес (фактический/почтовый): 625007, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Мельникайте, д. 135Б, офис 14 ИНН/КПП 7203430428/720301001 ОГРН 1177232027620 р/с 40702810267100048635 БИК 047102651 ЗАПАДНО-СИБИРСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8647 ПАО СБЕРБАНК к/с 30101810800000000651 Тел. (3452) 68-99-19 _____/_____ М.П.	Участник долевого строительства: _____/_____
--	--

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ
Объекта долевого строительства на плане этажа Дома, а также его основные характеристики

<p>Застройщик: ООО «СЗ Мидгард Рус» Юридический адрес (фактический/почтовый): 625007, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Мельникайте, д. 135Б, офис 14 ИНН/КПП 7203430428/720301001 ОГРН 1177232027620 р/с 40702810267100048635 БИК 047102651 ЗАПАДНО-СИБИРСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8647 ПАО СБЕРБАНК к/с 30101810800000000651 Тел. (3452) 68-99-19</p> <p>_____/_____/_____ М.П.</p>	<p>Участник долевого строительства:</p> <p>_____/_____/_____</p>
--	---

Отделка Объекта долевого строительства

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Мидгард Рус» (сокращенное наименование – ООО «СЗ Мидгард Рус») (ОГРН 1177232027620, ИНН/КПП 7203430428/720301001; адрес: 625007, Тюменская обл, г Тюмень, ул Мельникайте, д. 135Б, офис 14), именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице генерального директора Быховской Светланы Борисовны, действующего на основании Устава с одной стороны, и

Гр. _____, паспорт РФ _____, выданный _____ «__» _____ года, зарегистрированный по адресу: _____, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства» с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», руководствуясь Гражданским Кодексом Российской Федерации, Федеральным законом РФ № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – Закон 214-ФЗ), составили настоящее Приложение № 2 к Договору участия в долевом строительстве от _____ 2023 г. № _____.

Объект долевого строительства будет передан Участнику долевого строительства в следующем состоянии:

- устройство черновых полов (цементно – песчанная стяжка пола);
- потолок (монолитное перекрытие);
- стены – (сплошное выравнивание сухими смесями);
- электромонтажные работы (устройство электропроводки и выключателей);
- железная дверь.

ПОДПИСИ СТОРОН

<p>Застройщик: ООО «СЗ Мидгард Рус» Юридический адрес (фактический/почтовый): 625007, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Мельникайте, д. 135Б, офис 14 ИНН/КПП 7203430428/720301001 ОГРН 1177232027620 р/с 40702810267100048635 БИК 047102651 ЗАПАДНО-СИБИРСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8647 ПАО СБЕРБАНК к/с 30101810800000000651 Тел. (3452) 68-99-19</p> <p>_____/_____/_____ М.П.</p>	<p>Участник долевого строительства:</p> <p>_____/_____/_____ _____</p>
--	---

Настоящий договор не является публичной офертой. Некоторые условия типового договора участия в долевом строительстве могут изменяться в зависимости от особенностей строящегося объекта, способов оплаты цены договора, выполнения либо не выполнения застройщиком внутренней отделки помещения и иных факторов. В некоторых случаях Договор участия в долевом строительстве с конкретным дольщиком может отличаться от указанного типового договора, например, при приобретении дольщиком нежилого помещения, в случае использования дольщиком кредитных средств, предоставленных конкретным Банком, в случае участия несовершеннолетних и т.д.

ДОГОВОР

участия в долевом строительстве № УК-ГП-2-__н

г. Тюмень

«__» _____ 2023 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Мидгард Рус» (сокращенное наименование – ООО «СЗ Мидгард Рус») (ОГРН 1177232027620, ИНН/КПП 7203430428/720301001; адрес: 625007, Тюменская обл, г Тюмень, ул Мельникайте, д. 135Б, офис 14), именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице генерального директора Быховской Светланы Борисовны, действующего на основании Устава с одной стороны, и

Гр. _____, паспорт РФ _____, выданный _____ «__» _____ года, зарегистрированный по адресу: _____, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства» с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», руководствуясь Гражданским Кодексом Российской Федерации, Федеральным законом РФ №214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – Закон №214-ФЗ), заключили настоящий договор участия в долевом строительстве (далее – «Договор») о нижеследующем:

3. Предмет Договора

1.1. В соответствии с условиями настоящего Договора Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом «Строительство многоэтажных жилых домов с объектами соцкультбыта в г.Тюмени, кадастровый квартал 72:17:1313004 в границах улиц А.Бушуева-Уездная-Арктическая, 2 очередь строительства» по адресу: Российская Федерация, Тюменская область, городской округ город Тюмень, ул. Василия Подшибякина, д.11 (Далее – Дом) и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию указанного многоквартирного дома передать Объект долевого строительства, указанный в п. 1.2. Договора Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

Основные характеристики Дома:

Вид строящегося (создаваемого) объекта недвижимости	Многоквартирный дом
Назначение объекта	Жилое
Этажность	8-18
Максимальное количество этажей в объекте	18
Общая площадь	24474,44 кв.м.
Материал наружных стен	керамзито – бетонные блоки с минерально – ватным утеплителем и тонкослойной декоративной штукатуркой
Материал поэтажных перекрытий	Монолитные железобетонные
Класс энергоэффективности	C
Сейсмостойкость	C5

1.2. Объектом долевого строительства, подлежащим передаче Участнику долевого строительства в собственность по настоящему Договору, является:

- нежилое помещение для коммерческого использования в ГП-2 на ___ этаже, общей проектной площадью ___ кв.м., секция/подъезд ___, условный номер – _____.

Подробное описание Объекта долевого строительства, а также его план, указаны в **Приложении №1** к настоящему договору.

Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства с отделкой, указанной в **Приложении №2** к настоящему договору.

1.3. Участник долевого строительства уведомлен, что после ввода Дома в эксплуатацию, при постановке Объекта долевого строительства на кадастровый учет, общая площадь жилого помещения, вносимая в государственный кадастр

недвижимости (фактическая площадь), не включает площадь таких помещений, как балконы, лоджии, веранды и террасы.
1.4. Окончательная площадь Объекта долевого строительства указывается в Передаточном акте, который подписывается Застройщиком и Участником долевого строительства после ввода Дома в эксплуатацию на основании технической документации.

1.5. На основании данного Договора и в соответствии с п.5 ст.16 Закона N 214-ФЗ у Участника долевого строительства возникает доля в праве собственности на общее имущество Дома (состав общего имущества определяется в соответствии со статьёй 36 Жилищного Кодекса Российской Федерации), которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

1.6. Застройщик гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора право требования на Объект долевого строительства не продано, не передано третьим лицам иным образом, не является предметом судебного разбирательства, не заложено, не обременено какими-либо правами третьих лиц.

1.7. Понятия, термины, определения, используемые в настоящем договоре, применяются в значениях, определенных 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», Гражданским кодексом Российской Федерации, а также иными нормативно – правовыми актами, действующими на момент подписания настоящего Договора и регулирующими отношения сторон.

2.Цена Договора. Сроки и порядок ее оплаты

2.1. Цена Договора, т.е. размер денежных средств на возмещение затрат на строительство Объекта долевого строительства и подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства Объекта долевого строительства, составляет _____ (_____) рублей 00 копеек, НДС не облагается.

2.2. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в размере _____ (_____) рублей 00 копеек в счет уплаты цены настоящего Договора на специальный эскроу-счет, открываемый в _____ (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 Законом № 214-ФЗ 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, номер телефона: для мобильных- 900; для мобильных и городских – 8 (800) 555 55 50.

2.2.2. Депонент: _____.

2.2.3. Бенефициар: _____.

2.2.4. Депонируемая сумма _____ (_____) рублей 00 копеек.

2.2.5. Срок условного депонирования денежных средств _____.

2.2.6. Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: в порядке и сроки, предусмотренные п.2.3 и 2.4. Договора.

2.2.7. Основания перечисления Застройщику (бенефициару) депонированной суммы:

- разрешение на ввод в эксплуатацию Дома.

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

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

- сумма в размере _____ (_____) рублей 00 копеек - оплачивается Участником долевого строительства за счет собственных средств и перечисляется в течение трех рабочих дней с даты государственной регистрации Договора, на специальный счет эскроу.

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

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

2.6. В случае не перечисления цены Договора в объеме и сроки, установленные п. 2.3. Договора Застройщик после ввода в эксплуатацию Дома и перечисления Застройщику Эскроу-агентом оплаченной части депонированной суммы, вправе потребовать от Участника долевого строительства оплатить задолженность на расчетный счет Застройщика.

2.7. В связи с неизбежной строительной погрешностью, с учетом толщины слоя штукатурки по внутренним стенам и допустимыми по правилам СНиП отклонениями, площадь Объекта долевого строительства, указанная в п.1.2. настоящего Договора, может незначительно отличаться от фактической площади Объекта долевого участия. Окончательная площадь указывается в Передаточном акте.

В случае изменения фактической площади Объекта долевого строительства менее чем на 5% Стороны взаимных претензий не имеют, а цена договора перерасчету не подлежит.

В случае, если в результате строительства фактическая площадь Объекта долевого строительства уменьшится более чем на 5%. то по письменному 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. с даты получения заявления.

В случае, если в результате строительства фактическая площадь Объекта долевого строительства увеличится более чем на 5%, то по письменному 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, с даты получения заявления. При этом составление каких – либо иных документов (дополнительных соглашений) стороны признают не обязательным.

Доплата и возврат средств соответствующей стороной в порядке, предусмотренном настоящим пунктом, производится в части, превышающей 5%.

При этом стороны определили, что увеличение площади Объекта долевого строительства более чем на 10% не допускается.

2.8. 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 Участнику долевого строительства в соответствии с условиями договора счета эскроу.

3. Обязательства Сторон

3.9. Обязанности Участника долевого строительства:

3.1.1. Произвести оплату в объеме, сроки и порядке, указанные в разделе 2 настоящего Договора.

3.1.2. Оказывать Застройщику необходимое содействие в реализации проекта по вопросам, входящим в компетенцию Участника долевого строительства.

3.1.3. Предоставить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, полный комплект документов, необходимых для государственной регистрации Договора, в том числе документ об оплате государственной пошлины.

3.1.4. После окончания строительных работ и получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома принять Объект долевого строительства в порядке и сроки, установленные п.3.3.7.1. настоящего Договора.

При приеме Объекта долевого строительства Участник долевого строительства не имеет права отказаться от подписания Передаточного акта в случае, если при приемке им были обнаружены мелкие, несущественные недостатки (царапины, сколы, трещины и т.д.), которые не могут являться причиной невозможности использования Объекта долевого строительства по назначению. В случае обнаружения таких несущественных недостатков стороны подписывают Передаточный акт и составляют Акт осмотра объекта долевого строительства, в котором фиксируют выявленные недостатки и устанавливают сроки их устранения.

3.1.5. Не осуществлять самостоятельно или с помощью третьих лиц и без наличия письменного согласования с Застройщиком переустройство/перепланировку (в том числе снос/установку перегородок, переустройство коммуникаций) Объекта долевого строительства до момента передачи Объекта долевого строительства.

Не осуществлять не согласованное переустройство архитектурного облика Дома и Объекта долевого строительства, в том числе и после получения права собственности на Объект долевого строительства.

3.1.6. Незамедлительно рассматривать и принимать решения в связи с обращениями Застройщика при оформлении дополнительных соглашений, связанных с реализацией настоящего Договора в договорные сроки.

3.1.7. Уплатить Застройщику предусмотренные Договором и (или) действующим законодательством РФ неустойки (штрафы, пени) в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения соответствующего письменного требования Застройщика.

3.1.8. Выполнять все свои обязательства, указанные в иных разделах Договора.

3.1.9. В случае изменения адреса или других реквизитов Участника долевого строительства, указанных в настоящем Договоре, последний обязан письменно уведомить Застройщика в течении 3 (трех) дней 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 переоформлением документов в связи с несоблюдением Участником долевого строительства обязанности по извещению Застройщика, предусмотренному настоящим пунктом, Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику.

3.1.10. Обязуется своевременно и полностью вносить плату за жилое/нежилое помещение и коммунальные услуги с момента подписания Передаточного акта.

3.1.11. После получения уведомления от Застройщика о вводе Дома в эксплуатацию и необходимости подписания Передаточного акта принять Объект долевого строительства в течение четырнадцати рабочих дней с момента получения уведомления.

3.1.11.1 В течение 14 (Четырнадцати) рабочих дней со дня получения уведомления Застройщика о завершении строительства Дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче Участник долевого строительства обязан приступить к принятию Объекта долевого строительства и совершить одно из следующих действий:

- принять Объект долевого строительства, путем подписания с Застройщиком Передаточного акта, либо,
- в случае обнаружения при осмотре Объекта долевого строительства несоответствия условиям Договора, Стороны составляют Акт осмотра объекта долевого строительства включающий перечень дефектов и/или недоделок и срок их устранения, указываемый Застройщиком. После устранения перечисленных в Акте осмотра объекта долевого строительства Участник долевого строительства обязан принять Объект долевого строительства в течение 14 (Четырнадцати) рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления.

Участник долевого строительства считается просрочившим исполнение своей обязанности по принятию Объекта долевого строительства, если в срок, установленный настоящим пунктом, он не совершил одного из вышеуказанных действий.

3.10. Права Участника долевого строительства:

3.2.1. Назначить доверенное лицо для представления интересов в отношениях с Застройщиком, полномочия которого должны быть основаны на нотариально удостоверенной доверенности.

3.2.2. Уступить свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам при условии полного выполнения Участником долевого строительства обязательств по внесению цены Договора согласно разделу 2 Договора до момента подписания Сторонами Передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства. Участник долевого строительства обязан предоставить Застройщику в течении 3 (трех) календарных дней с даты государственной регистрации такой уступки, один экземпляр договора уступки права требования по настоящему Договору, с отметкой о его

государственной регистрации (либо выписку из единого государственного реестра недвижимости подтверждающую регистрацию договора уступки права требования).

Уступки прав и обязанностей по настоящему договору одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства допускается только после получения письменного согласия Застройщика.

3.2.3. Требовать предоставления информации о Застройщике, проекте строительства Дома, ходе строительства Дома и о ходе исполнения обязательств перед Участником долевого строительства.

3.11. Обязанности Застройщика:

3.3.1. Застройщик обязуется по окончании строительства и ввода в эксплуатацию Дома передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства в срок до _____. Застройщик обязуется ввести Дом в эксплуатацию в срок до _____.

Стороны договорились, что Застройщик вправе передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства досрочно.

3.3.2. Самостоятельно или с привлечением третьих лиц построить Дом и после получения разрешения на его ввод в эксплуатацию передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства по Передаточному акту, в соответствии с условиями Договора.

При передаче Объекта долевого строительства по Передаточному акту одновременно передать Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы Объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

3.3.3. Обеспечить строительство Дома в соответствии с условиями Договора и требованиями правовых актов и актов, применяемых к отношениям по Договору, не отнесенных к нормативным.

3.3.4. Предоставлять Участнику долевого строительства по его требованию информацию о Застройщике, проекте строительства Дома, ходе строительства Дома и о ходе исполнения обязательств перед Участником долевого строительства.

3.3.5. Выполнять все функции, необходимые для завершения строительства Дома в срок, установленный Договором. В случае реорганизации Застройщика обеспечить правопреемственность договорных отношений Сторон и передать правопреемнику все права и обязанности по Договору.

3.3.6. Выполнять иные свои обязанности, возникающие как на основании Договора, так и в силу требований правовых актов.

3.3.7. Письменно уведомить Участника долевого строительства о завершении строительства Дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до истечения срока, установленного настоящим Договором для передачи Объекта долевого строительства.

3.3.8. Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами Передаточного акта Объекта долевого строительства согласно или подписания Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.

3.3.9. Совместно с Участником долевого строительства осуществить государственную регистрацию настоящего Договора.

3.12. Права Застройщика:

3.4.1. Застройщик вправе не осуществлять передачу Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства до момента выполнения Участником долевого строительства своих обязательств согласно разделу 2 Договора.

3.4.2. При необоснованном уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в срок, предусмотренный п.3.3.7.1 Договора Застройщик по истечении одного месяца со дня, предусмотренного настоящим Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

В случае непринятия Участником долевого строительства без мотивированного обоснования Объекта долевого строительства в срок, установленный Договором, Застройщик не несет ответственность за изменение (ухудшение) его качества.

4. Гарантии качества

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

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

4.3. 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 долевого строительства.

4.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты), обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта (включая

переустройство, перепланировку), проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

4.5. Стороны договорились, что надлежащим качеством Объекта долевого строительства 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 настоящим Договором.

4.6. При обнаружении недостатка Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства обязан письменно обратиться к Застройщику с претензией (требованием) о безвозмездном устранении недостатков.

При обнаружении недостатков Объекта долевого строительства в течение гарантийного срока Участник долевого строительства обязан известить Застройщика путем направления письменного уведомления (заказное с уведомлением) по юридическому адресу Застройщика, указанному в Едином государственном реестре юридических лиц на дату направления уведомления.

По получении Застройщиком такого уведомления Стороны производят совместный осмотр Объекта долевого строительства. Дата и время осмотра согласовываются Сторонами, но не могут быть ранее, чем через 5 рабочих дней с даты получения Застройщиком уведомления, осмотр производится в рабочие дни и рабочие часы.

По результатам совместного осмотра Объекта долевого строительства составляется акт о выявленных недостатках с детальным указанием характера/вида недостатка. В течение 5 (пяти) рабочих дней с даты составления акта о выявленных недостатках Застройщик обязан направить Участнику долевого строительства письмо с указанием разумных сроков устранения, которые не могут быть менее 20 рабочих дней.

При возникновении между Сторонами разногласий по поводу выявленных недостатков или причин их возникновения в случае невозможности урегулирования путем переговоров, любая Сторона вправе потребовать проведения независимой экспертизы. При этом до получения результатов экспертизы расходы на проведение экспертизы несет Сторона, потребовавшая проведения экспертизы. Участие Застройщика при проведении экспертизы является обязательным. Осмотр должен производиться в рабочие дни и рабочие часы. Сторона, по инициативе которой проводится экспертиза, обязана обеспечить извещение другой стороны о предстоящем осмотре не позднее, чем за пять рабочих дней до даты проведения осмотра.

4.7. 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.

4.8. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства, связанным со скрытыми дефектами, в установленном п.4.6. Договора порядке при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

4.9. Не является нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства, не считается существенным изменением и не требует согласования с Участником долевого строительства такое изменение проектной документации по строительству Дома, которое влечет следующие изменения в Доме (и соответственно, в проектной и рабочей документации):

- изменения проектной документации, непосредственно не затрагивающие Объект долевого строительства;
- изменения проектной документации в отношении мест общего пользования Дома, не создающие препятствий к использованию Объекта долевого строительства;
- изменение цвета и/или материала, наружной отделки фасадов Дома;
- изменение цвета и/или материала отделки, иных изделий Объекта долевого строительства;
- изменение проекта благоустройства прилегающей территории;
- изменения проектной документации в связи с исполнением требований действующего законодательства и (или) в соответствии с законными требованиями органов государственной власти или органов местного самоуправления.

5.Срок действия Договора, его изменение и прекращение его действия

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

5.2. В соответствии с п.2 ст.425 ГК РФ Стороны договорились, что условия настоящего договора, применяются к отношениям, возникшим с даты подписания настоящего Договора.

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

5.4. Односторонний отказ от исполнения договора допускается только в случаях, предусмотренных Законом № 214-ФЗ.

В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Федеральным законом требованиям к Застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

5.5. Договор, все изменения (дополнения) к нему заключаются в письменной форме, подлежат государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним и считаются заключенными (вступившими в силу) с момента такой регистрации.

6.Ответственность Сторон и обстоятельства непреодолимой силы

6.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством РФ. Уплата неустоек (штрафов, пени) не освобождает Стороны от исполнения своих обязательств по Договору.

6.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору сторона, не исполнившая своих обязательств или не надлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Законом №214-ФЗ неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

6.3. В случае необоснованного уклонения Участника долевого строительства от приемки Объекта долевого строительства Участник долевого строительства выплачивает Застройщику пени в размере двух трехсотых ставки рефинансирования ЦБ РФ за каждый день просрочки от суммы стоимости Объекта долевого строительства согласно п.2.1. Договора и, сверх того, возмещает Застройщику все расходы на содержание и охрану Объекта долевого строительства за период таковой просрочки.

6.4. Споры и разногласия, возникающие между Сторонами из Договора или в связи с ним, в том числе в связи с его заключением, исполнением, изменением, расторжением и недействительностью, передаются на разрешение суда по месту нахождения Объекта долевого строительства.

При разрешении споров и разногласий стороны применяют досудебный (претензионный) порядка разрешения споров (если обязательность соблюдения такого порядка разрешения споров, предусмотрена действующим законодательством). Срок рассмотрения претензий (требований) — в течение 10 (Десяти) календарных дней с момента получения.

6.5. 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.

6.6. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по настоящему Договору вследствие наступления вышеназванных обстоятельств, обязана известить в письменной форме другую Сторону без промедления, но не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты их наступления, 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.

6.7. Доказательством наступления обстоятельств непреодолимой силы являются соответствующие документы, выдаваемые Торгово-промышленной палатой региона (страны), где такие обстоятельства имели место, если они не являются общеизвестными.

6.8. Не извещение или несвоевременное извещение другой Стороны Стороной, для которой создалась невозможность исполнения обязательств, вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы, влечет за собой утрату для этой Стороны права ссылаться на такие обстоятельства в качестве оснований, освобождающих ее от ответственности по Договору.

6.9. В случае если обстоятельства, предусмотренные настоящим разделом, длятся более 1 (Одного) месяца, Стороны вправе расторгнуть Договор, предварительно урегулировав все спорные вопросы. В этом случае Стороны создают комиссию для рассмотрения своих финансовых взаимоотношений, состоящую из равного количества полномочных представителей обеих Сторон.

7. Заключительные положения.

7.1. Стороны несут расходы по уплате государственной пошлины за регистрацию Договора и дополнительных соглашений к нему, пропорционально, в соответствии со ст. 333.33 Налогового кодекса РФ.

Участник долевого строительства за свой счет осуществляет мероприятия, необходимые для государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

7.2. Стороны соглашаются, что если в соответствии с Законом №214-ФЗ и/или условиями Договора Застройщик направляет уведомление Участнику долевого строительства, датой получения такого уведомления является, день его передачи Участнику долевого строительства лично, либо его представителю под расписку или десятый день со дня отправки уведомления по почте регистрируемым почтовым отправлением с описью вложения по адресу, указанному в настоящем Договоре, в зависимости от того, какая дата наступит раньше, если иное в императивном порядке не предусмотрено действующим законодательством РФ.

7.3. Участник долевого строительства подтверждает, что он согласен на межевание, образование новых земельных участков в результате раздела, объединения, перераспределения или выдела (изменения кадастрового номера, границ, уменьшения площади, увеличение площади) земельного участка, на котором осуществляется строительство многоквартирного дома; строительство иных объектов недвижимости относящихся к Дому, на установление обременений (ограничений) в виде сервитутов, аренд, прокладку инженерных сетей и иных необходимых действий, связанных со строительством на земельном участке, по усмотрению Застройщика, наделяет Застройщика полномочиями по формированию земельного участка, необходимого для эксплуатации/строительства многоквартирного дома и дает согласие на совершение Застройщиком, в том числе от имени Участника долевого строительства без доверенности, необходимых действий для государственной регистрации прав собственности/обременений в отношении вновь образованных земельных участков в Едином государственном реестре недвижимости. Изменения с земельным участком, указанные в настоящем разделе, не влекут обязанности Застройщика заключить дополнительное соглашение с Участником долевого строительства, дополнительного письменного согласия Участника долевого строительства не требуется. Уведомление Участника долевого строительства об указанных изменениях осуществляется посредством размещения информации в проектной декларации и/или на сайте Застройщика.

7.4. Участник долевого строительства в целях реализации обязательств по настоящему договору, дает свое согласие на обработку персональных данных.

7.5. Участник долевого строительства подтверждает, что содержание сделки, ее последствия, ответственность, возникшие права и обязанности понятны, что любые сомнения в содержании Договора и толковании его условий были им устранены до подписания Договора. Участник долевого строительства, подтверждает, что он в дееспособности не ограничен, по состоянию здоровья может самостоятельно осуществлять, защищать свои права и исполнять свои обязанности по Договору, не страдает заболеваниями, препятствующими осознавать суть подписываемого Договора и обстоятельств его заключения, что у него отсутствуют причины заключать Договор на крайне невыгодных для себя условиях (кабальная сделка), а также что заключение Договора не нарушает какие-либо права или законные интересы третьих лиц.

Участник долевого строительства подтверждает, что все условия настоящего Договора и приложений к Договору им внимательно прочитаны перед подписанием и понятны. Участник долевого строительства подтверждает, что до подписания Договора своевременно и в полном объеме получил необходимую и достаточную информацию о Доме, Объекте долевого строительства, включая основные потребительские свойства и условия эксплуатации, а также о проекте строительства, проектной документации, о порядке заключения и прекращения Договора и условиях расчетов по нему, ознакомился с проектной декларацией. Также подтверждает, что при заключении Договора ему была оказана со стороны Застройщика квалифицированная помощь в выборе Объекта долевого строительства, кроме того, что Участник долевого строительства ознакомлен с информацией о Застройщике, замечаний и вопросов к предоставленной информации не имеет. Участник долевого строительства гарантирует наличие согласия заинтересованных лиц на совершение сделки.

7.6. Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу - по одному для каждой из Сторон.

7.7. Стороны подтверждают, что все условия настоящего Договора надлежащим образом согласованы Сторонами, полностью приняты Сторонами, соответствуют интересам Сторон, являются приемлемыми для Участника долевого строительства и исполнимыми. Настоящий Договор может быть составлен в электронной форме, подписан усиленной квалифицированной электронной подписью в соответствии с законодательством Российской Федерации и подлежит предоставлению в орган регистрации прав - Управление Росреестра по Тюменской области через автоматизированную систему в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

7.8. Стороны подтверждают, что они воспользовались правом предложить все соответствующие их интересам условия и изменения в ходе заключения Договора.

7.9. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью:

7.9.1. Приложение №1 - Местоположение Объекта долевого строительства на плане этажа Дома, а также его основные характеристики;

7.9.2. Приложение №2 – Отделка Объекта долевого строительства.

8. Адреса, реквизиты и подписи Сторон

Застройщик: ООО «СЗ Мидгард Рус» Юридический адрес (фактический/почтовый): 625007, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Мельникайте, д. 135Б, офис 14 ИНН/КПП 7203430428/720301001 ОГРН 1177232027620 р/с 40702810267100048635 БИК 047102651 ЗАПАДНО-СИБИРСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8647 ПАО СБЕРБАНК к/с 30101810800000000651 Тел. (3452) 68-99-19 _____/_____ М.П.	Участник долевого строительства: _____/_____
--	--

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ
Объекта долевого строительства на плане этажа Дома, а также его основные характеристики

<p>Застройщик: ООО «СЗ Мидгард Рус» Юридический адрес (фактический/почтовый): 625007, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Мельникайте, д. 135Б, офис 14 ИНН/КПП 7203430428/720301001 ОГРН 1177232027620 р/с 40702810267100048635 БИК 047102651 ЗАПАДНО-СИБИРСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8647 ПАО СБЕРБАНК к/с 30101810800000000651 Тел. (3452) 68-99-19</p> <p>_____/_____/_____ М.П.</p>	<p>Участник долевого строительства:</p> <p>_____/_____/_____ _____</p>
--	---

Отделка Объекта долевого строительства

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Мидгард Рус» (сокращенное наименование – ООО «СЗ Мидгард Рус») (ОГРН 1177232027620, ИНН/КПП 7203430428/720301001; адрес: 625007, Тюменская обл, г Тюмень, ул Мельникайте, д. 135Б, офис 14), именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице генерального директора Быховской Светланы Борисовны, действующего на основании Устава с одной стороны, и

Гр. _____, паспорт РФ _____, выданный _____ «__» _____ года, зарегистрированный по адресу: _____, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства» с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», руководствуясь Гражданским Кодексом Российской Федерации, Федеральным законом РФ № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – Закон 214-ФЗ), составили настоящее Приложение № 2 к Договору участия в долевом строительстве от _____ 2023 г. № _____.

Объект долевого строительства будет передан Участнику долевого строительства в следующем состоянии:

- устройство черновых полов (цементно – песчанная стяжка пола);
- потолок (монолитное перекрытие);
- стены – (сплошное выравнивание сухими смесями);
- установка пластиковых оконных блоков;
- установка входной металлической двери в квартиру;
- монтаж системы отопления (радиаторы отопления с терморегуляторами);
- установка стояков: канализации, холодного и горячего водоснабжения;
- электромонтажные работы (устройство электропроводки, розеток и выключателей);
- установка приборов учета электроснабжения, водоснабжения;
- автономные пожарные извещатели на потолке в квартире;
- приточные вентиляционные клапана.

ПОДПИСИ СТОРОН

<p>Застройщик: ООО «СЗ Мидгард Рус» Юридический адрес (фактический/почтовый): 625007, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Мельникайте, д. 135Б, офис 14 ИНН/КПП 7203430428/720301001 ОГРН 1177232027620 р/с 40702810267100048635 БИК 047102651 ЗАПАДНО-СИБИРСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8647 ПАО СБЕРБАНК к/с 30101810800000000651 Тел. (3452) 68-99-19</p> <p>_____/_____/_____ М.П.</p>	<p>Участник долевого строительства:</p> <p>_____/_____/_____</p>
--	---