

**Договор № \_\_\_\_\_  
участия в долевом строительстве**

город Тюмень

«\_\_» \_\_\_\_\_ 202\_ года

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Меридиан Констракшн Тюмень»**, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, с одной стороны, \_\_\_\_\_, именуемый(ая) в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор (далее - «Договор») о нижеследующем:

**1. Подтверждение права привлечения денежных средств**

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

1.2. Основанием для заключения договора является:

1.2.1. Разрешение на строительство №72-304-118-2022 от 01.07.2022 года, выдано Администрацией города Тюмени;

1.2.2. Земельный участок с кадастровым номером 72:23:0208002:6668 принадлежит Застройщику на праве аренды на основании Договора аренды земельного участка, предоставляемого для целей строительства по результатам аукциона (землеустроительное дело № 23-86572), № 23-36/108, выдан 09.02.2022, о чем 18.02.2022 в Единый государственный реестр недвижимости внесена запись № 72:23:0208002:6668-72/045/2022-2 в пользу Застройщика, срок действия с 18.02.2022 66 месяцев с даты подписания договора.

1.2.3. Проектная декларация № 72-000971 от 08.07.2022, опубликованная в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на сайте [наш.дом.рф](#).

**2. Предмет договора**

2.1. По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить **«Многоквартирный жилой дом ГП-1 по адресу: г.Тюмень, ул. Краснооктябрьская»**, по адресу: Российская Федерация, Тюменская область, городской округ город Тюмень, город Тюмень, улица Краснооктябрьская, д. 16 (далее – Жилой дом) и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома передать соответствующий объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену в порядке, предусмотренном разделом 3 договора, и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

Строительство Жилого дома Застройщик ведет на земельном участке с кадастровым номером 72:23:0208002:6668 площадью 19088 кв.м. **Основные характеристики Жилого дома: вид - многоквартирный дом, назначение – жилое, минимальное количество этажей – 10, максимальное количество этажей – 21. Общая площадь Жилого дома - 23 508,33 кв.м., из которых: 1 этап строительства. 1 Секция - 5773,24 кв.м.; 2 этап строительства. 2 Секция - 5973,61 кв.м.; 3 этап строительства. 3 секция - 11761,48 кв.м.**

Материал наружных стен: с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.). Материал поэтажных перекрытий: монолитные железобетонные. Класс энергоэффективности: А+. **Сейсмостойкость: 6 баллов.**

2.2. Объект долевого строительства:

- **\_\_(одно, двух, трех-)\_\_ - комнатная квартира № \_\_\_\_\_, общей площадью \_\_\_\_\_ кв.м, расположенная на \_\_\_\_\_ этаже, подъезд № \_\_\_\_\_ секция № \_\_\_\_\_.**

Общая площадь Объекта долевого строительства, указанная в настоящем пункте, состоит из суммы площадей всех частей Объекта долевого строительства, включая площадь помещений вспомогательного использования, за исключением балконов, лоджий,

веранд и террас.

Общая площадь, состоящая из суммы площадей всех отапливаемых помещений (жилых комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения бытовых и иных нужд) и всех помещений (лоджий, балконов, веранд, террас, холодных кладовых и тамбуров) в соответствии с технико-экономическими показателями, указанными в проектной документации, и отраженная в проектной декларации, составляет \_\_\_\_\_ кв.м.

Участник долевого строительства уведомлен, что после ввода Жилого дома в эксплуатацию, при осуществлении государственного кадастрового учета Объекта долевого строительства, общая площадь жилого помещения, вносимая в Единый государственный реестр недвижимости (фактическая площадь) и подлежащая указанию в Передаточном акте, не включает площадь балконов, лоджий, веранды и террасы.

Общая площадь Объекта долевого строительства, указанная в абзаце 3 пункта 2.2. настоящего Договора, может незначительно отличаться от фактической (окончательной) площади. В случае изменения фактической площади 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 изменится более чем на 5%, то по заявлению соответствующей Стороны, цена Договора подлежит перерасчету. Доплата и возврат средств соответствующей стороной в порядке, предусмотренном настоящим пунктом, производится в части, превышающей 5%. При определении размера доплаты или возврата средств Стороны будут исходить из расчета цены квадратного метра, определенного путем деления цены настоящего договора на общую площадь Объекта долевого строительства.

2.3. Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства с выполнением следующих видов работ: установка входной двери; установка окон без устройства подоконников и откосов; потолки - без отделки; полы помещений - цементно-песчаная стяжка, шумоизоляция; полы помещения санузла - цементно-песчаная стяжка, гидроизоляция; стены помещения санузла - цементно-песчаная штукатурка; стены жилых помещений - оштукатуривание гипсовой смесью;

Установка следующего инженерного оборудования:

- общедомовые приборы учета электрической энергии во вводно-распределительном устройстве, индивидуальный счетчик электрической энергии в этажном электрощите, устройство внутриквартирной электрической сети без установки электрофурнитуры;

- общедомовые стояки горячего и холодного водоснабжения с устройством отдельных отводов для квартиры с установкой отсекающих кранов и водомерных счетчиков (без устройства внутриквартирных сетей и без установки полотенцесушителя);

- общедомовой стояк канализации с установкой отвода для подключения внутриквартирной сети (без устройства внутриквартирной сети);

- общедомовой стояк отопления, коллекторный узел с индивидуальными теплосчетчиками в поэтажном распределительном шкафу, устройство поквартирной горизонтальной разводки в полу, приборы отопления с нижним подключением.

В Объекте долевого строительства не выполняются: установка электроприборов (плиты, светильников и т.п.), санитарно-технического оборудования (ванны, умывальников, унитазов, смесителей и т.п.), межкомнатных дверей; чистовая отделка стен (штаплевание, побелка, покраска, облицовка плиткой, наклейка обоев и другие виды отделочных работ); отделка потолка (сплошное выравнивание бетонной поверхности потолка, побелка, покраска, другие виды отделочных работ), чистовая отделка пола (настил линолеума, укладка плитки и другие виды отделочных работ).

Регулировка оконных блоков производится на момент передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства. Стороны договорились, что в случае возникновения необходимости проведения регулировки оконных блоков после приемки Объекта долевого строительства Участником долевого строительства, такая регулировка не признается недостатком, обнаруженным в течение гарантийного срока и может быть произведена Застройщиком за счет Участника долевого строительства по предварительно согласованной с ним стоимости.

2.4. План Объекта долевого строительства, его расположение на этаже приведен в Приложении №1 к настоящему договору.

2.5. Срок ввода Жилого дома в эксплуатацию - 3 квартал 2024 года. Допускается досрочный ввод в эксплуатацию.

### 3. Цена договора и порядок расчетов

3.1. Цена договора, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства, составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ прописью \_\_\_\_\_) рублей и изменению не подлежит. НДС не облагается.

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

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow\_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-555-55-50 для мобильных и городских, 900 - для мобильных; генеральная лицензия на осуществление банковской деятельности от 11.08.2015г. № 1481.

Депонент: \_\_\_ Участник Фамилия Имя Отчество \_\_\_\_\_

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Меридиан Констракшн Тюмень»

Депонируемая сумма: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ прописью \_\_\_\_\_) рублей \_\_\_ копеек

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: в соответствии с п. 3.3 настоящего договора.

Срок условного депонирования денежных средств – 31.03.2025.

3.3. Оплата производится Участником долевого строительства с использованием специального счета эскроу после государственной регистрации настоящего договора в следующие сроки:

3.3.1. **Первый платеж в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ прописью \_\_\_\_\_) рублей \_\_\_ копеек** Участник долевого строительства производит за счет собственных средств в течение 5 (пяти) рабочих дней после государственной регистрации настоящего договора.

3.3.2. **Второй платеж в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ прописью \_\_\_\_\_) рублей \_\_\_ копеек** Участник долевого строительства производит за счет собственных средств в срок не позднее \_\_\_\_\_.

3.4. Оплата может быть внесена Участником долевого строительства досрочно, но не ранее даты государственной регистрации настоящего Договора.

3.5. Днем внесения платежа является день поступления денежных средств на счет эскроу Участника долевого строительства.

3.6. Сумма денежных средств, указанная в пункте 3.1 настоящего договора, уплачивается Участником долевого строительства в порядке возмещения затрат, связанных со строительством Объекта долевого строительства. Застройщик использует денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства по настоящему договору, для строительства (создания) Объекта долевого строительства, жилого дома и иных объектов недвижимости в соответствии с требованиями Закона о долевом участии, проектной документацией, покрывая затраты как фактически направленные ранее Застройщиком на финансирование строительства, так и понесенные после заключения Договора.

Стороны признают, что разница между суммой денежных средств, внесенных Участником долевого строительства, и стоимостью всех фактических затрат, необходимых для строительства (создания) Объекта долевого строительства (в том числе расходов на содержание Застройщика, строительство объектов инженерной инфраструктуры, расходов на оплату процентов по кредитным договорам и договорам займа, заключенным в рамках проектного финансирования строительства Жилого дома) включается в состав денежных средств на оплату услуг Застройщика. Указанная разница при ее наличии, составит вознаграждение Застройщика по строительству (созданию) Объекта долевого строительства, определяется по окончании строительства и остается в распоряжении Застройщика.

### 4. Права и обязательства сторон

#### **4.1. Застройщик:**

4.1.1. Передает Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в течение 6 (шести) месяцев с момента получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию, но не позднее 31.03.2025, при совокупном наступлении двух условий: получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию и полной уплаты Участником долевого строительства цены договора. Документом, удостоверяющим факт передачи Объекта долевого участия, является Передаточный акт.

4.1.2. Вправе передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства досрочно. В таком случае Участник долевого строительства обязан принять Объект долевого строительства в соответствии с настоящим договором одновременно или в течение 7 (Семи) рабочих дней с даты подписания передаточного акта уплатить оставшуюся (неуплаченную) сумму договора.

4.1.3. Не позднее чем за 30 дней до срока, указанного в п. 4.1.1 Договора, направляет Участнику долевого строительства Уведомление об окончании строительства Жилого дома и необходимости принять Объект долевого строительства заказным письмом с уведомлением и описью вложения либо посредством направления по электронной почте письма, подписанного электронно-цифровой подписью уполномоченного лица. Наряду с указанным способом Застройщик вправе проинформировать Участника долевого строительства о наступлении событий, предусмотренных настоящим пунктом, путем смс-рассылки.

4.1.4. Вправе без согласования с Участником долевого строительства вносить изменения в проектную документацию, в том числе в части количества квартир, этажности, материалов строительства, инженерного оборудования, благоустройства, архитектурных и конструктивных решений при условии, что указанные изменения не являются существенными изменениями проектной документации жилого дома, в состав которых входит Объект долевого строительства.

4.1.5. Вправе осуществить раздел, объединение, перераспределение или иное образование земельного участка из земельного участка, на котором осуществляется строительство Жилого дома.

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

#### **4.2. Участник долевого строительства:**

4.2.1. Обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены договора на счет эскроу, открытый в банке, с которым Застройщик заключил кредитный договор, в объеме и порядке, определенном в разделе 3 настоящего договора.

4.2.2. Несет расходы в своей части, необходимые для заключения и регистрации настоящего Договора, в том числе для заключения и регистрации соглашений об изменении, расторжении настоящего Договора в регистрирующем органе, а также регистрации права собственности на Объект долевого строительства. Стороны пришли к соглашению, что в случае проведения электронной регистрации настоящего Договора, соглашений о его изменении или о его расторжении уплата государственной пошлины в соответствии с абзацем четвертым пункта 1, пунктом 8 статьи 45 Налогового кодекса Российской Федерации в размере, установленном Налоговым кодексом Российской Федерации, а также иные расходы, необходимые для заключения и регистрации настоящего Договора, соглашений о его изменении или расторжении, могут быть осуществлены (произведены) Застройщиком за Участника долевого строительства в качестве дара и к этим правоотношениям будут применяться положения законодательства о договоре дарения. При заключении договора участия в долевом строительстве, где участником долевого строительства является юридическое лицо, в силу пп. 4 п. 1 ст. 575 ГК РФ, положение данного пункта не применяется.

4.2.3. Настоящий договор подлежит передаче на государственную регистрацию в регистрирующий орган Участником долевого строительства в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора. С целью подтверждения регистрации настоящего Договора, а также подтверждения возможности осуществления платежей на счет эскроу в счет оплаты цены Договора Застройщик вправе направить Эскроу-агенту на адрес электронной почты: Escrow\_Sberbank@sberbank.ru сканированную копию

настоящего Договора с выпиской из единого государственного реестра недвижимости о зарегистрированных договорах участия в долевом строительстве.

4.2.4. Обязуется приступить к приемке Объекта долевого строительства в течение 7 (Семи) рабочих дней с момента получения Уведомления от Застройщика.

При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного настоящим договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний Передаточный акт. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего Передаточного акта.

4.2.5. Обязуется осуществлять оплату коммунальных услуг и оплату за содержание Объекта долевого строительства с момента передачи Объекта.

4.2.6. После получения передаточного акта самостоятельно выполняет все действия, необходимые для осуществления регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

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

4.2.8. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему договору допускается с момента государственной регистрации настоящего договора до момента подписания сторонами Передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Участник долевого строительства обязан уведомить Застройщика о состоявшейся уступке и предоставить ему копию договора уступки права требования по настоящему договору, зарегистрированного в регистрирующем органе. Условия договора уступки должны содержать сведения о регистрации нового участника долевого строительства по месту жительства, его фактического проживания, контактный телефон.

4.2.9. Обязуется письменно извещать Застройщика об изменении адреса, в том числе адреса для отправки корреспонденции, замене удостоверяющих личность документов, выдаче доверенности на представление интересов Участника долевого строительства в отношениях с Застройщиком или иных данных, являющихся существенными, в целях надлежащего исполнения обязательств по договору, в 3 (Трех) дневный срок с момента изменения. 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.

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

В случае если Участником долевого строительства произведены изменения конструктивных элементов или производство указанных работ, Участник долевого строительства обязан своими силами и за свой счет в 10-дневный срок с момента получения соответствующего требования Застройщика вернуть Объект долевого строительства в первоначальное состояние и уплатить Застройщику штраф в размере 10% от цены договора, указанной в п. 3.1. настоящего договора. В случае нарушения срока, установленного настоящим пунктом, Застройщик вправе самостоятельно привести Объект долевого строительства в первоначальное состояние, при этом помимо штрафа, установленного настоящим пунктом, Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику убытки, вызванные приведением Объекта долевого строительства в первоначальное состояние.

4.2.11. Участник долевого строительства после ввода Объекта долевого строительства в эксплуатацию не вправе осуществлять любые работы, влекущие изменение фасада многоквартирного дома, в нарушение паспорта фасадов, в том числе: замена облицовочного материала; покраска фасада, его частей; создание, изменение или

ликвидация крылец, навесов, козырьков, карнизов, балконов, лоджий; изменение художественной подсветки и так далее в соответствии с Правилами благоустройства г. Тюмени.

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

## **5. Гарантии**

5.1. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства составляет 5 (Пять) лет и начинается исчисляться с момента передачи его Участнику долевого строительства в соответствии с п. 4.1 настоящего договора.

5.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

5.3. Гарантийный срок оборудования, не являющегося инженерным или технологическим, материалов и комплектующих, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку изготовителя.

5.4. Недостатки, обнаруженные в течение гарантийного срока, которые не могли быть выявлены при осмотре Объекта долевого строительства и подписании передаточного акта и за которые несет ответственность Застройщик, должны быть устранены Застройщиком самостоятельно или с привлечением Застройщиком иных лиц в течение 45 (Сорока пяти) дней после составления сторонами акта о выявленных недостатках, если иной срок устранения недостатков не будет предложен Застройщиком и согласован с Участником долевого строительства в акте о выявленных недостатках.

5.5. В случае обнаружения недостатка Объекта долевого строительства Участник долевого строительства обязан письменно обратиться к Застройщику, предъявив при этом копию настоящего договора, копию Передаточного акта на Объект долевого строительства и документы, обосновывающие заявленные требования. При этом Участник долевого строительства обязан обеспечить Застройщику доступ в Объект долевого строительства в согласованную дату, но не позднее 5 (Пяти) дней с даты обращения, для осмотра, а также для устранения недостатков на все время, необходимое для выполнения соответствующих работ.

5.6. Участник долевого строительства не вправе предъявлять претензии по недостаткам, обнаруженным в пределах гарантийного срока, в случае, если они произошли после изменения Участником долевого строительства конструктивных элементов Объекта долевого строительства и/или замены/реконструкции инженерных коммуникаций, оборудования, а также вследствие нормального износа такого объекта или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта либо его частей либо вследствие ненадлежащего ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

## **6. Ответственность**

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

6.2. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

6.3. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства (п. 4.1) Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если Участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящим пунктом неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере.

В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника долевого

строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по договору.

6.4. Сторона, нарушившая свои обязательства по настоящему договору или в связи с ним, освобождается от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, если они были вызваны причинами, за которые отвечает другая сторона.

6.5. В части, не оговоренной в настоящей статье, стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых обязательств по настоящему договору в соответствии с законодательством Российской Федерации.

## **7. Обстоятельства непреодолимой силы**

7.1. Ни одна из сторон не несет ответственности перед другой стороной за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору, обусловленное действием обстоятельств непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, возникших помимо воли и желания сторон и которые нельзя предвидеть или избежать, в том числе объявленная или фактическая война, гражданские волнения, эпидемии, блокада, эмбарго, пожары, наводнения, землетрясения и другие природные стихийные бедствия, а также издание актов государственных органов и органов местного самоуправления, изменение действующего на момент подписания договора законодательства, а также иные обстоятельства.

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

7.3. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательства по настоящему Договору, обязана не позднее 20 (Двадцати) рабочих дней с момента наступления обстоятельств сообщить другой стороне в письменной форме о наступлении, предполагаемом сроке действия и прекращении действия вышеуказанных обстоятельств.

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

## **8. Общие и особые условия**

8.1. Все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего договора или в связи с ним, будут решаться сторонами путем переговоров. Если стороны не могут прийти к соглашению в течение месяца с момента возникновения спора, он передается на рассмотрение в Калининский районный суд г. Тюмени.

8.2. Стороны устанавливают претензионный порядок урегулирования спора. Претензии рассматриваются в течение 30 (Тридцати) дней со дня их поступления. Претензии могут быть направлены заказными письмами с уведомлением о вручении, либо вручаются лично.

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

8.4. С момента подписания настоящего договора все предшествующие переговоры, соглашения и переписка сторон, противоречащие условиям настоящего договора, утрачивают силу и не могут использоваться сторонами в качестве доказательства в случае спора и для толкования текста договора.

8.5. Подписывая договор Участник долевого строительства подтверждает, что ознакомлен Застройщиком с информацией, касающейся проекта строительства Жилого дома, Проектной декларацией, в том числе с изменениями и дополнениями, информацией о Застройщике.

8.6. Адресом Участника долевого строительства для направления ему корреспонденции по настоящему договору является: \_\_\_(адрес по прописке)\_\_. Адрес электронной почты: \_\_\_\_\_. В случае изменения адреса или иных реквизитов Участника долевого строительства, указанных в настоящем договоре, последний обязан письменно уведомить Застройщика в 3 (Трех) дневный срок с момента такого изменения. В случае нарушения Участником долевого строительства указанной обязанности корреспонденция, направленная по указанному в настоящем пункте адресу, считается

отправленной надлежащим образом. Все затраты, вызванные переоформлением документов в связи с несоблюдением Участником долевого строительства обязанности по извещению Застройщика, предусмотренному настоящим пунктом, Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику. Телефон для направления смс-информирования от Застройщика (в том числе для создания личного кабинета Участника долевого строительства в приложении Застройщика) является телефон Депонента

8.7. Участник долевого строительства дает свое безусловное согласие на раздел, объединение, преобразование, перераспределение, выдел либо иной способ образования земельного участка под объектом строительства, включая, но не ограничиваясь, изменение кадастрового номера земельного участка, границ, возможное изменение (уменьшение или увеличение) площади, в случае осуществления данных действий, строительство иных объектов недвижимости на земельном участке, на установление и/или прекращение обременений (ограничений) в виде сервитутов, аренды, прокладку инженерных сетей и иных необходимых действий, связанных со строительством на земельном участке, по усмотрению Застройщика, внесение изменений в правоустанавливающие документы на земельный участок, а также регистрацию права собственности Застройщика на незавершенный строительством многоквартирный жилой дом.

Участник долевого строительства согласен с тем, что земельный участок под объектом строительства, может быть передан в залог третьим лицам по выбору Застройщика.

Участник долевого строительства уведомлен о наличии ипотеки права аренды земельного участка в пользу ПАО Сбербанк.

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

Любые действия с земельным участком, а также действия по регистрации Застройщиком прав на строящийся объект незавершенного строительства, действия в отношении объекта незавершенного строительства, не влекут изменения либо прекращение обязательств, связанных с передачей Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, указанного в пункте 2.2. настоящего договора.

8.8. Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства вместе с долей в общем имуществе Жилого дома, пропорциональной общей площади Объекта долевого строительства. Общее имущество Жилого дома определяется в соответствии с п. 1. ст. 36 Жилищного кодекса Российской Федерации. Право общей долевой собственности на земельный участок под жилым комплексом (в случае строительства на земельном участке нескольких жилых домов) переходит к собственникам жилых и нежилых помещений данного комплекса с момента завершения строительства всех объектов, входящих в состав этого комплекса.

8.9. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что Жилой дом может быть изменен по результатам изменения проектной документации, при этом площадь Жилого дома может быть увеличена или уменьшена, материал окон и дверей, сантехническое и иное оборудование, форма, вид и размер оконных и балконных проемов в Жилом доме и в Объекте долевого строительства могут быть изменены, по результатам изменения проектной документации. Корректировки проектной документации, получившие положительное заключение экспертизы, не считаются недостатком. Корректировки проектной документации, которые не требуют прохождения повторной экспертизы, не приводящие к ухудшению потребительских свойств Объекта долевого строительства, не считаются недостатком.

8.10. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что в случае создания при строительстве Жилого дома объектов инженерной инфраструктуры (сооружений, непосредственно используемых в процессе теплоснабжения, электроснабжения, газоснабжения, водоснабжения и водоотведения, а также ливневой канализации, объектов связи, объектов наружного освещения и т.п.), такие объекты по усмотрению Застройщика могут быть переданы/отчуждены третьим лицам, в том числе муниципальным образованиям или сетевым, ресурсоснабжающим организациям.

8.11. Участник долевого строительства уведомлен и согласен о возможном внесении изменений в редакцию раздела 3 настоящего договора в части оплаты цены договора с



использованием счетов эскроу, и в этой связи гарантирует заключение дополнительного соглашения, связанного с данными изменениями.

8.12. Настоящий Договор составлен в 3 (трех) подлинных экземплярах, по одному для каждой Стороны и один экземпляр для регистрирующего органа. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

8.13. Участник долевого строительства подписанием настоящего Договора дает для целей заключения с Застройщиком настоящего договора и его последующего исполнения, предоставлении информации об услугах Застройщика свое согласие на обработку своих персональных данных: фамилия, имя, отчество, дата и место рождения, место жительства, телефон, адрес электронной почты, документ, удостоверяющий личность, финансовое положение, доходы и любая иная информация, относящаяся к личности Участника долевого строительства, доступная либо известная в любой конкретный момент времени Застройщику, предусмотренная 152-ФЗ РФ «О персональных данных». Настоящее согласие предоставляется на осуществление следующих действий в отношении Персональных данных: сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передача), обезличивание, блокирование, уничтожение, обработка персональных данных Банком в целях открытия счета эскроу, а также предоставление персональных данных в управляющую компанию и обработка этих данных управляющей компанией в целях проведения первого собрания собственников многоквартирного дома. Обработка Персональных данных осуществляется Застройщиком с применением следующих основных способов (но, не ограничиваясь ими): хранение, запись на электронные носители и их хранение, составление перечней. Настоящее согласие дается на срок действия настоящего Договора и в течение 5 (Пяти) лет с даты прекращения Договора, в соответствии с действующим законодательством РФ.

8.14. Настоящий договор может быть расторгнут по соглашению сторон в установленном законом порядке.

8.15. Односторонний отказ от исполнения договора допускается только в случаях, предусмотренных Законом о долевом участии. 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.

8.16. В случае согласия Застройщика на расторжение настоящего договора по инициативе Участника долевого строительства, при отсутствии вины Застройщика (отсутствуют основания для отказа от исполнения договора, указанные в п. 8.15 договора), Участник долевого строительства уплачивает Застройщику штраф в размере 5% (Пяти процентов) от цены настоящего договора, указанной в пункте 3.1 договора. Подписанием настоящего договора Участник долевого строительства подтверждает свое согласие на удержание суммы указанного штрафа из денежных средств, подлежащих возврату Участнику долевого строительства после расторжения настоящего договора и дает поручение Эскроу-агенту перечислить сумму штрафа Застройщику.

## **9. Реквизиты и подписи сторон**

**Застройщик:**

**Участник долевого строительства:**

ООО «СЗ «Меридиан Констракшн Тюмень»

625000, Российская Федерация, Тюменская область, город Тюмень, улица Советская, 51 корпус 1, офис 701.

ИНН 7202262347 КПП 720301001

ОГРН 1147232029614

р/с 40702810967100003611

в Западно-Сибирском отделении №8647 ПАО

Сбербанк

к/с 30101810800000000651

БИК 047102651

Фамилия Имя Отчество

Паспортные данные

Адрес регистрации:

ИНН

СНИЛС

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
М.П.

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_