

ДОГОВОР № ДДУ-02-17-__
участия в долевом строительстве

Город Тюмень

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик ПСК «Дом» (ОГРН 1207200007915, ИНН/КПП 7203502640/720301001; адрес: 625048, Тюменская область, город Тюмень, улица Новгородская, дом 10, строение 76, офис 219), именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице генерального директора Вольфсона Дмитрия Михайловича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

ФИО, дата рождения: __. __. ____, место рождения: ____, гражданин ____, паспорт ____, выдан ____, код подразделения ____, зарегистрированный(-ая) по адресу: ____, именуемый(-ая) в дальнейшем «Участник долевого строительства» или «Дольщик», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. В соответствии с условиями настоящего договора Застройщик обязуется организовать строительство следующего объекта недвижимости в составе «Жилого квартала в границах улиц Дамбовская – Профсоюзная – р. Тура в г. Тюмени. Жилые дома с нежилыми помещениями ГП17, ГП18»: **многоквартирный жилой дом ГП17 по адресу: Российская Федерация, Тюменская область, городской округ город Тюмень, город Тюмень, улица Новгородская, дом 9а** (далее – «Объект» или «Жилой дом»), и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать объект долевого строительства, указанный в пункте 1.2 настоящего договора, Дольщику, а Дольщик обязуется уплатить обусловленную договором цену и после получения сообщения Застройщика о завершении строительства Жилого дома приступить к принятию объекта долевого строительства. Коммерческое обозначение, индивидуализирующее группу объектов, в которую входит Жилой дом: «**о два**».

Характеристики Жилого дома: Жилой дом ГП17 представляет собой односекционный многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями, прямоугольное в плане. Общая площадь здания 16060,1 кв.м. Объём 60869,9 куб. м. (в том числе подземной части 1959,2 куб.м). Количество этажей: 25 (в том числе подземный этаж – 1, технический этаж – 1, нежилые помещения расположены на 1 этаже, жилые помещений расположены на 2 – 23 этажах). Высота 76,45 м. Площадь застройки 713 кв.м. Общая проектная площадь жилых помещений 9914,0 кв.м. (без учёта площади лоджий); количество квартир – 264; общая площадь лоджий в Жилом доме (без учёта понижающего коэффициента) – 589,6 кв.м. Общая проектная площадь нежилых помещений 450,2 кв.м.; количество нежилых помещений – 4. С инженерными сетями. Материал наружных стен: монолитный железобетонный каркас и стены их мелкоштучных каменных материалов (керамзитобетонных блоков); материал перекрытий: монолитные железобетонные. Класс энергоэффективности – В+ (высокий). Сейсмостойкость – 6 баллов.

1.2. Участник долевого строительства принимает участие в строительстве Объекта в части финансирования строительства следующего Объекта долевого строительства:

__ комнатная квартира (жилое помещение) № __ общей проектной площадью __ кв.м., расположенная в Жилом доме ГП17 на __ этаже, __-я квартира на площадке слева направо, состоящая из комнаты (спальни) площадью __ кв.м., следующих вспомогательных помещений: кухня площадью __ кв.м., совмещённый санузел площадью __ кв.м., прихожая (коридор) площадью __ кв.м., гардеробная площадью __ кв.м., а также лоджии площадью (без учёта понижающего коэффициента) __ кв.м. (площадь лоджии не включена в общую площадь жилого помещения).

1.3. К настоящему договору прилагается план __ этажа Жилого дома ГП17, являющийся неотъемлемой частью настоящего договора (Приложение № 1), где заштрихованная часть плана в графической форме определяет Объект долевого строительства, его местоположение на этаже Жилого дома и расположение по отношению друг к другу отдельных частей Объекта долевого строительства.

1.4. Квартира передается Дольщику в следующем состоянии: выполняются установка входной двери, оконных блоков с устройством откосов и подоконных досок, цементно-песчаная стяжка пола по перекрытию с гидроизоляцией в санузлах, простая штукатурка стен (согласно Своду правил СП 71.13330.2017 «Изоляционные и отделочные покрытия»), монтаж электропроводки согласно проектной документации с установкой розеток и выключателей, установка отопительных приборов в количестве согласно проектной документации, монтаж стояков водопровода (расположенных за пределами Квартиры в местах общего пользования Жилого дома) и стояков канализации с устройством отвода для подключения санитарно-технического оборудования, установка распределительной коробки слаботочных сетей, установка поквартирных приборов учёта электроэнергии, тепла, холодной и горячей воды (в предусмотренных проектной документацией случаях приборы могут устанавливаться за пределами Квартиры в местах общего пользования Жилого дома).

В Квартире не выполняются: установка электроприборов и электрооборудования, санитарно-технического оборудования, межкомнатных дверей; чистовая отделка стен; чистовая отделка потолка; чистовая отделка пола. Предметы бытовой техники, мебели, сантехнического оборудования, нанесённые на плане Квартиры (Приложение № 1), указаны условно (для обозначения рекомендуемых мест их установки) и в состав Объекта долевого строительства не входят.

(состояние Квартиры, в котором она должна быть передана Дольщику, может быть уточнено с учётом индивидуальных проектных характеристик отдельных жилых помещений, а также с учётом соглашения с Дольщиком).

1.5. Указанные выше площади Объекта долевого строительства и его отдельных частей являются проектными и перед передачей Объекта долевого строительства подлежат уточнению (с фиксацией в акте приёмки-передачи Объекта долевого строительства) на основании результатов кадастровых работ, выполненных по заявке Застройщика.

1.6. Объект, указанный в пункте 1.1 настоящего договора, возводится на земельном участке площадью 11713 квадратных метров, категория земель: земли населённых пунктов, разрешённое использование: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), расположенном по адресу: Российская Федерация, Тюменская область, город Тюмень, улица Новгородская, кадастровый номер 72:23:0218001:22107 (далее – «Земельный участок»). Участник долевого строительства уведомлён, что на Земельном участке предусмотрено наряду с Объектом предусмотрено строительство другого многоквартирного дома (также возводимого в соответствии с разрешением на строительство, предусмотренным пунктом 2.2 настоящего договора) – жилого дома ГП18 (адрес: Российская Федерация, Тюменская область, городской округ город Тюмень, город Тюмень, улица Новгородская, дом 9б). Участник долевого строительства также даёт своё согласие на объединение, раздел, выдел, перераспределение, уточнение местоположения границ, иное межевание указанного Земельного участка (выполнение в его отношении кадастровых работ за счёт Застройщика), строительство (возведение) на Земельном участке вспомогательных объектов, прокладку в границах Земельного участка сетей инженерно-технического обеспечения, установление обременений (ограничений) в виде сервитутов, аренды, совершение Застройщиком иных необходимых действий, связанных со строительством Жилого дома.

1.7. По окончании строительства Объект долевого строительства будет передан Дольщикам в общую долевую собственность, размер доли **ФИО _____**, размер доли **ФИО _____**. По соглашению Дольщиков счёт эскроу для внесения денежных средств в оплату цены настоящего договора в порядке, предусмотренном пунктом 3.4 настоящего договора, открывается на имя **ФИО _____**.

2. Правовые основания заключения договора

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

2.2. Строительство Объекта осуществляется на основании:

- права собственности на Земельный участок с кадастровым номером 72:23:0218001:22107; документ-основание: Договор купли-продажи земельного участка № 1пр-зу/2022 от 11.01.2022, право собственности зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости 26.01.2022, № 72:23:0218001:22107-72/050/2022-3;

- разрешения на строительство от 26.05.2022 № 72-304-84-2022, выданного Администрацией города Тюмени; срок действия разрешения до 26.05.2025;

- проектной декларации на Объект № 72-000932, размещенной на сайте Единой информационной системы жилищного строительства (наш.дом.рф), дата первичного размещения 03.06.2022, а также на сайте Застройщика (72dom.com).

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

3. Порядок строительства, оплаты и использования средств Дольщика

3.1. Застройщик организует выполнение работ по строительству Объекта в полном объёме, включая все работы, предусмотренные документами по строительству, а также иные работы, не упомянутые в этих документах, но необходимые для сооружения Объекта и для его ввода в установленном законодательством порядке в эксплуатацию, с привлечением необходимых подрядчиков (исполнителей).

Участник долевого строительства даёт свое согласие Застройщику на внесение изменений в проектную и разрешительную документацию на строительство Объекта (если это не приводит к изменению расположения и планировки Объекта долевого строительства, а также его общей площади сверх предусмотренного настоящим абзацем допустимого предела). Сторонами согласовано, что допустимое изменение общей площади Объекта долевого строительства по сравнению с его проектной площадью, предусмотренной в пункте 1.2 настоящего договора, составляет 5 (пять) процентов.

3.2. Застройщик обязан обеспечить ввод Объекта в эксплуатацию не позднее 31 декабря 2024 года. Застройщик считается надлежаще исполнившим обязанность, указанную в настоящем пункте в случае подписания уполномоченным органом разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию в рамках указанного в настоящем пункте срока.

3.3. Ценой договора является размер денежных средств, подлежащих уплате участником долевого

строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства (включая оплату услуг Застройщика).

Участник долевого строительства согласен с ценой договора в сумме _____ (____) рублей 00 копеек (НДС не облагается).

3.4. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счёт уплаты цены настоящего договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счёт, открываемый в ПАО Сбербанк (далее – Эскроу-агент) для учёта и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счёта Участника долевого строительства (Депонента) в счёт уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Законом № 214-ФЗ и договором счёта эскроу, заключённым между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учётом следующего:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование – ПАО Сбербанк), ОГРН 1027700132195, ИНН 7707083893, место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул.Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-707-00-70 доб.60992851;

Депонент: {ФИО} _____;

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик ПСК «Дом»;

Депонируемая сумма: _____ (____) рублей 00 копеек;

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счёт эскроу: в порядке, предусмотренном пунктом 3.5 настоящего договора;

Срок условного депонирования денежных средств на счёте эскроу: до 30 июня 2025 года.

3.5. Уплата цены договора производится Участником долевого строительства путём внесения денежных средств на счёт эскроу, открытый в уполномоченном банке, в срок до _____.

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

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

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Обязанности Застройщика

4.1.1. Застройщик обязуется использовать денежные средства, полученные от Дольщика в возмещение затрат на строительство, по целевому назначению – строительство (создание) Объекта.

4.1.2. Застройщик обязан обеспечить строительство Объекта в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и передать Дольщику Объект долевого строительства в срок не позднее 31 марта 2025 года в степени готовности, предусмотренной пунктами 1.2, 1.3, 1.4 настоящего договора. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами акта приёмки-передачи Объекта долевого строительства либо составления Застройщиком в порядке, предусмотренном настоящим договором, одностороннего акта приёмки-передачи Объекта долевого строительства. Остальные отделочные работы в Объекте долевого строительства производятся Дольщиком по своему усмотрению, самостоятельно и за свой счет (абзац 2 пункта 1.4 настоящего договора).

4.1.3. Застройщик обязан обеспечить сохранность Объекта долевого строительства до передачи Дольщику.

4.1.4. В случае если Дольщик не приступил к принятию Объекта долевого строительства в срок, установленный пунктом 4.3.3 настоящего договора, или при уклонении Дольщика от принятия Объекта долевого строительства, Застройщик по истечении двух месяцев со дня истечения срока передачи Объекта долевого строительства (пункт 4.1.2 настоящего договора), составляет односторонний акт приёмки-передачи Объекта долевого строительства в порядке, предусмотренном действующим законодательством. С момента составления такого одностороннего акта Объект долевого строительства признаётся принятым Дольщиком.

4.1.5. Застройщик гарантирует, что Объект долевого строительства свободен от прав и притязаний третьих лиц, не заложен, в споре, под арестом или запрещением не состоит.

4.1.6. Застройщик обязан передать Дольщику Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям настоящего договора, требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации, а также иным обязательным требованиям.

4.1.7. При передаче Объекта долевого строительства Застройщик обязан передать Дольщику (в качестве приложения к акту приёмки-передачи Объекта 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.

4.2. Права Застройщика

4.2.1. Застройщик имеет право без доверенности вести дела по предмету настоящего договора и совершать все необходимые для осуществления строительства Объекта сделки с третьими лицами, а также самостоятельно

обеспечивать поиск других дольщиков и заключать с ними договоры участия в долевом строительстве Объекта в пределах, не затрагивающих Объект долевого строительства Дольщика.

4.2.2. Застройщик вправе привлекать кредитные (заёмные) средства для осуществления строительства Объекта, в том числе с передачей кредитору в залог Земельного участка и объекта незавершённого строительства (строящегося Жилого дома), с соблюдением установленных законодательством требований.

4.2.3. Застройщик вправе выполнить свои обязанности по настоящему договору, включая обязательство по передаче Дольщику Объекта долевого строительства, досрочно.

4.3. Обязанности Дольщика

4.3.1. Дольщик обязуется уплатить цену Объекта долевого строительства в размерах и порядке, которые установлены пунктами 3.3 - 3.5 настоящего договора.

4.3.2. Дольщик самостоятельно несёт расходы по государственной регистрации настоящего договора, а также возможных изменений, дополнений к настоящему договору, государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства, оплате услуг привлекаемых им кадастровых инженеров, нотариуса и др.

4.3.3. В течение 7 (семи) дней после получения сообщения Застройщика о завершении строительства Объекта и о готовности Объекта долевого строительства к передаче (если более длительный срок не предусмотрен в сообщении Застройщика) Дольщик обязан приступить к принятию Объекта долевого строительства. В случае нарушения срока передачи Объекта долевого строительства (пункт 4.1.2 настоящего договора) вследствие уклонения Дольщика от подписания акта приёмки-передачи Объекта долевого строительства Застройщик, надлежащим образом исполнивший свои обязательства по настоящему договору, освобождается от уплаты Дольщику неустойки (пени) за нарушение срока передачи Объекта долевого строительства.

4.3.4. Дольщик обязуется присутствовать при всех мероприятиях, требующих его личного участия, включая приёмку Объекта долевого строительства, подписывать документы и совершать иные действия, необходимые для государственной регистрации настоящего договора, изменений и дополнений к нему, права собственности на Объект долевого строительства (либо обеспечить в установленном порядке третье лицо всеми необходимыми полномочиями для осуществления указанных действий).

4.3.5. Со дня принятия Объекта долевого строительства в соответствии с условиями настоящего договора Дольщик несёт все расходы по его содержанию и эксплуатации.

4.3.6. Дольщик обязуется соблюдать правила и условия эффективного и безопасного его использования переданного ему Объекта долевого строительства, установленные обязательными требованиями действующего законодательства, а также инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства, переданной Застройщиком в соответствии с пунктом 4.1.7 настоящего договора.

4.4. Права Дольщика

4.4.1. Дольщик вправе требовать от Застройщика предоставления документов, предусмотренных нормами Закона № 214-ФЗ.

4.4.2. Дольщик имеет право уступить право требования по настоящему договору другому лицу после уплаты им цены договора, указанной в пункте 3.3 настоящего договора, или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации. Уступка Дольщиком права требования по настоящему договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания акта приёмки-передачи Объекта долевого строительства. В случае уступки Дольщиком прав требований по настоящему договору к новому участнику долевого строительства переходят также все права и обязанности по договору счёта эскроу, заключённому в соответствии с пунктом 3.4 настоящего договора.

Если Застройщик не был уведомлён в письменной форме о состоявшейся уступке права требования по настоящему договору новому участнику долевого строительства, последний несёт риск вызванных этим неблагоприятных для него последствий. Направление Застройщиком всех сообщений, актов, совершение иных действий в адрес первоначального Дольщика (до получения Застройщиком уведомления о переходе права требования по настоящему договору) считается надлежащим исполнением обязанностей, предусмотренных настоящим договором.

4.4.3. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства по настоящему договору и соответствует предусмотренным Законом № 214-ФЗ требованиям к застройщикам, Дольщик не имеет права на односторонний отказ от исполнения настоящего договора во внесудебном порядке.

5. Качество Объекта долевого строительства. Гарантии качества

5.1. Качество Объекта долевого строительства, который будет передан Застройщиком Дольщику в соответствии с настоящим договором, должно соответствовать условиям настоящего договора, требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации, а также иным обязательным требованиям в области строительства.

5.2. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства устанавливается продолжительностью 5 (пять) лет и исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, устанавливается продолжительностью 3 (три) года и исчисляется со дня подписания первого акта приёмки-передачи Объекта долевого строительства.

5.3. Застройщик не несёт ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства,

обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что 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, иных обязательных требований к процессу его эксплуатации Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, 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 Застройщиком инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства (пункт 4.1.7 настоящего договора) правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

6. Срок действия договора

6.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тюменской области.

6.2. Действие настоящего договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим договором, ввода Объекта в эксплуатацию и государственной регистрации права собственности Дольщика на Объект долевого строительства, а также осуществления полного расчёта между Сторонами в соответствии с условиями договора.

Прекращение настоящего договора согласно настоящему пункту не влечёт за собой прекращения гарантийных обязательств Застройщика, указанных в разделе 5 настоящего договора.

7. Заключительные положения

7.1. Стороны несут ответственность в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством Российской Федерации.

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

7.3. Во всём остальном, что не предусмотрено настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

7.4. Вся корреспонденция, связанная с исполнением настоящего договора, направляется Участнику долевого строительства заказными или ценными письмами по его адресу, указанному в настоящем договоре.

Обо всех изменениях в платёжных, почтовых и других реквизитах Сторона обязана письменно известить другую Сторону в течение 5 (пяти) дней с момента изменения. При невыполнении данной обязанности корреспонденция, направленная по прежнему адресу, или платёж, осуществлённый по прежним реквизитам, считается осуществлёнными надлежащим образом.

7.5. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства. Состав общего имущества Жилого дома определяется в соответствии с положениями жилищного законодательства Российской Федерации и проектной декларации на строительство Объекта.

7.6. Дольщик подтверждает, что ознакомлен Застройщиком с проектной декларацией по строительству Объекта, информацией о Застройщике и информацией о проекте строительства, предусмотренной статьями 3.1, 20 и 21 Закона № 214-ФЗ.

7.7. Настоящим Дольщик даёт согласие на обработку (включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных Дольщика в целях исполнения (обеспечения исполнения) настоящего договора Застройщиком.

7.8. Настоящий Договор составлен в ___ (___) экземплярах, по одному для каждой из Сторон, один – в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тюменской области.

Реквизиты и подписи сторон:

Застройщик:

ООО «СЗ ПСК «Дом»; ИНН/КПП 7203502640/720301001; р/с 40702810667100021605 в Западно-Сибирском отделении № 8647 ПАО Сбербанк г.Тюмень, к/с 30101810800000000651, БИК 047102651.

_____ (Д. М. Вольфсон)

Дольщик:

ФИО, почтовый адрес: _____, электронный адрес: _____, тел.: _____, банковские реквизиты: _____

_____ (_____)