

Внимание! Текст формы договора и приложений к нему может отличаться в зависимости от объекта, количества участников долевого строительства, вида участников долевого строительства (одно или несколько физических и/или юридических лиц и проч.), согласованного порядка расчетов, возникающей формы собственности и иных критериев.

Договор № _____
участия в долевом строительстве жилого дома

город Тюмень _____ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Зеленые аллеи» (ООО «СЗ Зеленые аллеи»), именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице _____, с одной стороны, и
Граждан _____ Российской Федерации _____, _____ г.р., место рождения: _____, паспорт: _____, выдан: _____, дата выдачи: _____, код подразделения: _____, адрес регистрации: _____, именуем _____ в дальнейшем «Участник», «Участник долевого строительства», с другой стороны, при
совместном упоминании именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется построить (создать) своими силами или с привлечением третьих лиц Жилой дом и, после получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию, передать соответствующий Объект долевого строительства в _____ **собственность** Участнику, а Участник обязуется в порядке и на условиях, установленных настоящим Договором уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

1.1.1. Жилым домом по настоящему договору является: «**Малоэтажный жилой квартал «Зеленые аллеи. Кварталы», расположенный по адресу: г. Тюмень, планировочный район Новорощинский 15, ул. Владимира Полякова, Квартал 14, ГП14, 2 этап строительства, по адресу: Российская Федерация, Тюменская область, городской округ город Тюмень, город Тюмень, улица Александра Невского, дом 9».**

Основные характеристики Жилого дома:

Вид строящегося (создаваемого) объекта недвижимости	Назначение объекта	Количество этажей	Общая площадь объекта, кв.м.	Материал наружных стен и поэтажных перекрытий	Класс энергоэффективности и сейсмостойкости
Многоквартирный дом	Жилое	5 (из них 4 надземных, 1 подземный)	17 077,58	С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.). Монолитные железобетонные перекрытия.	Класс энергоэффективности: А+ Класс сейсмостойкости: 6

1.1.2. Строительство Жилого дома осуществляется Застройщиком на земельном участке с кадастровым номером: 72:17:1105002:10121 (далее – Земельный участок), который принадлежит Застройщику на праве собственности на основании договора купли-продажи земельного участка от 27.12.2024 г., зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тюменской области 15.01.2025 г., о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись регистрации № 72:17:1105002:10121-72/050/2025-3.

1.2. **Объектом долевого строительства** является Квартира: **назначение – жилое помещение, расположение на площадке при пересчете слева направо от входа на этаж – _____, количество комнат – _____, этаж – _____.**

1.	Условный номер в соответствии с проектной декларацией*	
2.	Общая площадь Объекта долевого строительства (кв. м.) - сумма площадей всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в помещении и/или владением помещением, за исключением балконов, лоджий, террас, из них:	
2.1	Площадь _____ (кв.м.)	
3.1.	Площадь _____ (кв.м.) Площадь _____ с понижающим коэффициентом (кв. м)	
4.	Общая приведенная площадь объекта долевого строительства: Сумма Общей площади Объекта долевого строительства и Площади террасы/лоджии/балкона с понижающим коэффициентом (кв. м.)	
5.	Сумма 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) без понижающего коэффициента (кв. м.)	

* Условный номер Квартиры уточняется после составления экспликация (тех. плана) и получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

1.3. Объект долевого строительства передается со следующими техническими характеристиками: _____.

1.4. План Объекта долевого строительства, его месторасположение на этаже Жилого дома определяется Сторонами в Приложении №1 «План объекта долевого строительства», которое является неотъемлемой частью настоящего Договора.

Стороны согласились, что Общая площадь объекта долевого строительства и Общая приведенная площадь объекта долевого строительства, указанные в п. 1.2. настоящего Договора, а также отдельных помещений в нем являются проектной площадью и могут отличаться от фактической (по итогам обмеров кадастрового инженера).

1.5. До подписания настоящего Договора Участник ознакомился с документацией, относящейся к строящемуся Застройщиком Жилому дому, в том числе проектной декларацией, планом (планировкой) Объекта долевого строительства, разрешением на строительство, иными документами, размещенными в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на сайте ЕИСЖС. Участнику понятно содержание данных документов.

2. Объем и условия инвестирования

2.1. На момент заключения настоящего Договора Цена Договора соответствует денежной сумме в размере _____ (_____) **рублей 00 копеек** (НДС не облагается).

Цена настоящего договора («Цена Договора»), подлежащая оплате Участником, определяется как произведение цены 1 кв. м (единицы общей приведенной площади Объекта долевого строительства) и общей приведенной площади Объекта долевого строительства.

Цена 1 кв. м площади – _____ (_____) **рублей 00 копеек**. Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства состоит из суммы общей площади всех помещений Объекта долевого строительства, включая площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти.

2.2. Оплата цены настоящего Договора участия в долевом строительстве производится:

2.2.1. Путем внесения Участником долевого строительства денежных средств в размере Депонируемой суммы на счет эскроу, открываемый в Публичном акционерном обществе «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк) (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты Цены Договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – ФЗ от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ) 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: 900 – для мобильных, 8 (800) 555 55 50 – для мобильных и городских,

Депонент: _____.

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Зеленые аллеи», Депонируемая сумма (Цена Договора участия в долевом строительстве): _____

(_____) **рублей 00 копеек**.

Срок условного депонирования: шесть месяцев после срока ввода в эксплуатацию Жилого дома, указанного в Проектной декларации.

2.2.2. Уплата Цены Договора, указанной в п. 2.1. настоящего Договора, производится Участником в следующем порядке: _____.

2.3. За нарушение сроков внесения любого из платежей, указанных в п. 2.2. настоящего Договора, Участник уплачивает Застройщику неустойку (пени) от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Уплата неустойки (пени) не освобождает Участника от выполнения обязательств по оплате Цены Договора и процентов за отсрочку платежа, а также иных обязательств по настоящему Договору.

2.4. В Цену Договора включены затраты на строительство (создание) Жилого дома, связанные с созданием Жилого дома.

2.5. Обязанность Участника долевого строительства по уплате обусловленной Договором цены считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

2.6. Стоимость одного квадратного метра считается неизменной. В связи с тем, что фактическая Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства может отличаться от проектной Общей приведенной площади объекта долевого строительства (п. 1.2. Договора), - общая Цена Договора может изменяться в случаях, предусмотренных пунктами 2.9., 2.10., 2.11. настоящего Договора.

2.7. В случае невыполнения в срок, либо ненадлежащего выполнения Участником обязательства, указанного в п. 2.2 Договора, Застройщик вправе расторгнуть настоящий Договор с Участником в одностороннем внесудебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Если Застройщик не заинтересован в расторжении Договора, он вправе согласовать с Участником новый (более поздний) срок оплаты Цены Договора, оформив дополнительное соглашение к данному Договору.

2.8. Расходы на первоначальные кадастровые работы в отношении Жилого дома несёт Застройщик.

2.9. Окончательный расчет, в соответствии с условиями настоящего Договора, осуществляется по результатам обмеров, проводимых при выполнении кадастровых работ, после окончания строительства Жилого дома.

Стороны пришли к соглашению о том, что Цена Договора подлежит изменению в случае изменения Общей приведенной площади Объекта долевого строительства по отношению к проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства более, чем на 1 кв.м.

Стороны производят расчет стоимости разницы площадей. Расчет осуществляется по цене за один квадратный метр, установленной в п. 2.1. настоящего Договора. Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства устанавливается в соответствии с данными технического плана, изготовленного кадастровым инженером (с учетом условий, указанных в п. 2.12. Договора).

2.10. Если фактическая Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства в соответствии с обмерами кадастрового инженера будет больше проектной общей приведенной площади, указанной в п. 1.2. Договора, более, чем на 1 кв.м, то Участник доплачивает возникшую разницу в стоимости в течение 10 (Десяти) дней после надлежащего уведомления его Застройщиком.

2.11. Если фактическая Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства в соответствии с обмерами кадастрового инженера будет меньше проектной общей приведенной площади более, чем на 1 кв.м, то Участнику возвращается разница стоимости в течение 10 (Десяти) дней после поступления Застройщику депонированной суммы со счета эскроу Участника долевого строительства, открытого согласно п. 2.2. Договора, и

предоставления Участником Застройщику реквизитов счета в банке, на который должны быть возвращены денежные средства.

2.12. Сторонами допускается и не является основанием для расторжения или изменения настоящего Договора отклонение фактической Общей площади Объекта долевого строительства в пределах 5 (пяти) процентов от проектной Общей площади, указанной в п. 1.2. настоящего Договора.

Такое отклонение является только основанием для перерасчета Цены Договора в порядке, предусмотренном настоящим Договором. Окончательная площадь Объекта долевого строительства указывается в Передаточном акте Объекта долевого строительства.

2.13. Кроме того, Цена Договора, в том числе цена 1 кв. м, может быть изменена в случае изменений в Объекте долевого строительства, изменения характеристик и(или) состава, и(или) включения дополнительных опций в Объект, и(или) включения элементов чистовой отделки и(или) в случае прочих изменений в Объекте. В указанных случаях стороны заключают соответствующее соглашение об изменении условий настоящего Договора, в котором предусматривают, в том числе (но не исключительно) состав, характеристики, цену 1 кв. м Объекта долевого строительства.

2.14. В Цену Договора не включены расходы, связанные с регистрацией настоящего Договора, дополнительных соглашений к настоящему Договору, услуги по подготовке и передаче на государственную регистрацию документов, необходимых для государственной регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства.

2.15. Услуги по подготовке и передаче на государственную регистрацию документов, необходимых для государственной регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к настоящему Договору и права собственности Участника на Объект долевого строительства могут быть оказаны на основании отдельного договора.

3. Права и обязанности сторон

3.1. Застройщик обязуется:

3.1.1. Осуществлять необходимые согласования проектной документации и внесение изменений, связанных с исполнением настоящего Договора.

3.1.2. Осуществить строительство Объекта долевого строительства и ввести Жилой дом в эксплуатацию не позднее 18 августа 2028 г.

3.1.3. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства не позднее 6 (шести) месяцев после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома. Допускается досрочное исполнение обязательства Застройщика по передаче Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства.

3.1.4. В случае если строительство Жилого дома не может быть завершено в срок, предусмотренный п. 3.1.2. настоящего Договора, не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение заключить дополнительное соглашение об изменении Договора.

3.1.5. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям настоящего Договора и требованиям законодательства.

3.1.6. При передаче Объекта долевого строительства Застройщик обязан 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 (в случае ее выполнения), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (далее - инструкция по эксплуатации Объекта долевого строительства), которая прилагается к Передаточному акту Объекта долевого строительства.

3.1.7. По окончании строительства организовать постановку Объекта долевого строительства на государственный кадастровый учет.

3.1.8. Осуществлять сбор, обработку и хранение персональных данных Участника долевого строительства в соответствии с требованиями действующего законодательства.

3.1.9. Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными в полном объеме с момента подписания Сторонами Передаточного акта либо иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

3.2. Застройщик вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок расходования денежных средств, полученных от Участника по Договору.

3.2.2. Самостоятельно совершать все необходимые действия для выполнения обязательств по настоящему Договору, в том числе привлекать третьих лиц (подрядчиков) для выполнения работ по строительству (созданию) Жилого дома, заключать любые необходимые сделки и договоры, в том числе, связанные с привлечением денежных средств для строительства (создания) Жилого дома, вносить изменения в проектную документацию в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

3.2.3. Застройщик вправе построить Объект долевого строительства и получить разрешение на ввод Жилого дома и/или очереди Жилого дома в эксплуатацию ранее срока, установленного Договором.

3.2.4. Застройщик вправе удерживать Объект долевого строительства в пределах срока передачи, и не передавать его последнему до момента исполнения Участником всех обязательств по оплате стоимости Объекта долевого строительства, предусмотренных в Разделе 2 настоящего Договора. В этом случае Застройщик не будет считаться нарушившим сроки передачи Объекта долевого строительства по Договору.

3.2.5. Застройщик вправе досрочно передать, а Участник долевого строительства в этом случае обязан досрочно принять Объект долевого строительства при условии полной оплаты Цены Договора.

3.3. Участник вправе:

3.3.1. Осуществлять полномочия по владению и пользованию Объектом долевого строительства только после подписания Передаточного акта.

3.3.2. Требовать от Застройщика предоставления справки об оплате, произведенной Участником по Договору.

3.3.3. Получить Объект долевого строительства, определенный условиями настоящего Договора, при условии полного и надлежащего исполнения им обязательств по оплате Цены Договора, установленных Разделом 2 настоящего Договора.

3.3.4. Требовать расторжения настоящего Договора в случаях и в порядке, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

3.4. Участник обязуется:

3.4.1. Уплатить обусловленную договором цену в предусмотренный пунктом 2.2. настоящего Договора срок.

3.4.2. Письменно, с приложением копий подтверждающих документов, извещать Застройщика об изменении адреса, замене документов, удостоверяющих личность, выдаче доверенности на представление интересов Участника долевого строительства в отношениях с Застройщиком или иных данных, являющихся существенными в целях надлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору, в течение 5 (пяти) дней с момента наступления такого события. Неисполнение или ненадлежащее исполнение Участником обязанностей, предусмотренных настоящим пунктом Договора, освобождает Застройщика от ответственности за несвоевременное или ненадлежащее исполнение Застройщиком своих обязательств по Договору и/или за причиненные Участнику убытки.

3.4.3. В течение 10 (десяти) дней после получения сообщения Застройщика о завершении строительства Объекта долевого строительства и о готовности Объекта долевого строительства к передаче (если более длительный срок не предусмотрен в сообщении Застройщика) Участник обязан приступить к принятию Объекта долевого строительства. В случае нарушения срока передачи Объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника от подписания Передаточного акта Объекта долевого строительства Застройщик, надлежащим образом исполнивший свои обязательства по настоящему Договору, освобождается от уплаты Участнику неустойки (пени) за нарушение срока передачи Объекта долевого строительства.

3.4.4. Участник долевого строительства до подписания Передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства требованиям, указанным в ч. 1 ст. 7 ФЗ от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ.

3.4.5. При уклонении Участника от принятия Объекта долевого строительства или при отказе Участника от принятия Объекта долевого строительства (кроме случаев, установленных законодательством) Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства.

3.4.6. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства, а также иные риски, бремя содержания, эксплуатации и обслуживания, расходы на коммунальные услуги и т.п., связанные с Объектом долевого строительства признаются перешедшими к Участнику в полном объеме с момента составления Передаточного акта, подписанного Сторонами, либо с момента составления Застройщиком одностороннего Передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства Участнику.

С момента передачи Объекта долевого строительства, либо с момента составления одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства Участнику, последний самостоятельно несет расходы по эксплуатации Объекта долевого строительства (оплачивает коммунальные услуги, расходы на содержание жилья и иные расходы), за свой счёт устраняет аварии в Объекте долевого строительства, произошедшие не по вине Застройщика, и возмещает причиненные в результате таких аварий убытки. С момента передачи Объекта долевого строительства, либо с момента составления одностороннего Передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства Участнику Застройщик не несет перед Участником никаких обязательств, связанных с текущими эксплуатацией и обслуживанием Объекта долевого строительства.

3.4.7. Представить в течение 7 (семи) рабочих дней с момента заключения настоящего Договора в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, настоящий Договор, а также иные документы, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора.

3.4.8. Нести все расходы, связанные с оформлением и регистрацией права собственности на Объект долевого строительства.

3.4.9. С момента передачи Объекта долевого строительства Застройщиком Участнику, Участник обязуется самостоятельно и за свой счет нести расходы по эксплуатации Объекта долевого строительства (в том числе, но не ограничиваясь осуществлять платежи для надлежащего расчета с эксплуатирующими и/или ресурсоснабжающими организациями), заключить/переоформить все необходимые в связи с этим документы (договоры, акты и т.п.).

В случае передачи Объекта долевого строительства Застройщиком Участнику в одностороннем порядке, последний обязан нести расходы по эксплуатации Объекта долевого строительства с момента составления Застройщиком Передаточного акта в одностороннем порядке.

3.4.10. Участник ознакомлен с тем, что Жилой дом строится по индивидуальному проекту и является уникальным архитектурным решением. Нарушение условий эксплуатации Жилого дома (включая, но не ограничиваясь размещением на фасаде Жилого дома внешних блоков кондиционеров и иного инженерного оборудования вне отведенных мест, перенос, разбор, переделка, переустройство, укрупнение, расширение, монтаж, остекление и иные любые изменения, связанные с реконструкцией фасада) является нарушением архитектурного облика дома, а также прав автора, что может повлечь за собой ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Такие изменения подлежат согласованию с другими собственниками помещений Жилого дома, контролирующими службами, обслуживающей организацией, иными заинтересованными лицами в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

3.4.11. Участник долевого строительства дает свое согласие на то, что Застройщик может вносить в Жилой дом изменения, при условии, что внесенные изменения не затрагивают конструктивные особенности Объекта долевого строительства, соответствуют строительным нормам и требованиям.

3.4.12. Нести в полном объеме расходы, связанные с государственной регистрацией права собственности на Участника долевого строительства, в размере, установленном Налоговым кодексом Российской Федерации. Участник долевого строительства обязуется оплатить государственную пошлину за регистрацию права собственности Объекта долевого строительства на Участника долевого строительства и предоставить Застройщику до подписания Передаточного акта документы, подтверждающие оплату.

В случае если государственная пошлина будет оплачена Застройщиком, Участник долевого строительства обязуется возместить Застройщику в полном объеме расходы на оплату государственной пошлины, связанные с государственной регистрацией права собственности на Участника долевого строительства, в течение 3 (трех) календарных дней с момента получения Участником долевого строительства уведомления об оплате Застройщиком государственной пошлины.

4. Гарантии качества

4.1. Качество Объекта долевого строительства, который будет передан Участнику Застройщиком по настоящему Договору, должно соответствовать условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

4.2. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства устанавливается 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства Объекта долевого строительства, устанавливается 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого Передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Стороны пришли к соглашению, что согласованный Застройщиком с Участником долевого строительства срок для устранения недостатков Объекта долевого строительства, как выявленных при приемке Участником долевого строительства Объекта долевого строительства, так и выявляемых в течение гарантийного срока, составляет 60 (шестьдесят) календарных дней с даты предоставления Участником долевого строительства доступа к Объекту долевого строительства, если иной срок устранения недостатков не будет предложен Застройщиком и согласован с Участником долевого строительства в акте о выявленных недостатках или ином документе фиксирующего недостатки. Застройщик вправе произвести устранение недостатков до истечения указанного срока. Не допускается устранение силами Участника долевого строительства или привлеченных им третьих лиц тех недостатков (дефектов) Объекта долевого строительства и находящегося в нем оборудования, обязательство по устранению которых принял на себя Застройщик. Нарушение данного правила влечет для Участника долевого строительства утрату права требовать от Застройщика обеспечения устранения недостатков, а расходы, понесенные на устранение недостатков, Застройщиком не возмещаются.

4.3. При передаче Объекта долевого строительства Застройщик передает Участнику инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, сроке его службы и входящих в его состав элементов отделки (в случае ее выполнения), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

4.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа такого 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 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 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. В соответствии с ч. 2 ст. 7 ФЗ от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ, при обнаружении недостатка Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства обязан письменно обратиться к Застройщику с претензией и требованием о безвозмездном устранении недостатков. 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.

4.6. Стороны договорились, что надлежащим качеством Объекта является соблюдение обязательных к исполнению строительных норм и правил. Отклонения от строительных норм и правил, являющихся добровольными к применению, не является нарушением Застройщика.

5. Ответственность сторон

5.1. Сторона договора, имущественные интересы которой нарушены в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору другой стороной, вправе требовать полного возмещения причиненных ей этой стороной убытков.

5.2. По всем вопросам, не нашедшим своего решения в тексте и условиях настоящего Договора, стороны настоящего Договора будут руководствоваться нормами и положениями действующего законодательства Российской Федерации.

5.3. В случае просрочки исполнения любых денежных обязательств по настоящему Договору Участник обязан уплатить на основании соответствующего требования Застройщика неустойку в размере, установленном действующим законодательством, если иной размер неустойки не установлен настоящим Договором.

5.4. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику 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 является гражданин, предусмотренная настоящим пунктом неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере.

5.5. Срок выплаты неустойки (пени) за просрочку исполнения обязательства по настоящему Договору в добровольном порядке устанавливается – в течение 20 (двадцати) дней, с момента получения соответствующего требования. Сторона, выдвинувшая требования об уплате неустойки должна предоставить соответствующий расчет и банковские реквизиты для перечисления денежных средств с указанием получателя.

5.6. При возникновении форс-мажорных обстоятельств, какими являются землетрясение, наводнение, а также забастовки, правительственные постановления и распоряжения государственных органов и органов местного самоуправления, ущемляющие интересы Сторон, Стороны заключают дополнительное соглашение о переносе сроков сдачи Объекта долевого строительства. Если стороны не пришли к приемлемому решению Договор прекращает свое действие.

6. Прочие условия

6.1. Настоящим Участник уведомлен, что в процессе строительства возможны архитектурные, структурные и иные изменения, замена строительных материалов и оборудования, а также иные модификации, осуществляющиеся путем внесения изменений и (или) корректировок в проектную документацию Жилого дома в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

6.2. Участник долевого строительства дает свое согласие на обременения Земельного участка под Жилым домом сервитутами для строительства и эксплуатации коммуникаций, а также возможное изменение площади Земельного участка в случае осуществления данных действий, внесение изменений в правоустанавливающие документы на земельный участок, а также регистрацию права собственности Застройщика на незавершенный строительством Жилой дом.

6.3. Участник согласен на возможное образование новых земельных участков из Земельного участка, указанного в п. 1.1.2. настоящего Договора. Участник согласен на межевание существующих и вновь образованных земельных участков, постановку земельных участков на кадастровый учет и регистрацию прав на вновь образованные земельные участки Застройщиком, Арендодателем (собственником земельных участков), в соответствии с действующим законодательством. Участник долевого строительства согласен, что на Земельном участке Застройщиком может также осуществляться строительство иных домов и других объектов недвижимости в соответствии проектной документацией и действующим законодательством.

Подписанием настоящего Договора Участник дает согласие на строительство на Земельном участке, указанном в п. 1.1.2. настоящего Договора, жилых домов относящихся к другим очередям строительства и иных объектов недвижимости, а также уведомлен и в соответствии с п. 4 ст. 11.2 Земельного кодекса Российской Федерации даёт согласие на образование в связи с таким строительством новых земельных участков: на раздел, объединение, перераспределение земельных участков или выдел земельных участков, необходимых для размещения жилых домов относящихся к другим очередям строительства и других объектов.

Участник дает свое согласие Застройщику, Арендодателю (собственнику земельных участков) на межевание земельных участков, изменение границ, путем их раздела, объединения с другими земельными участками, на обременение их сервитутами, залогом (ипотекой), регистрацию прав на объекты, расположенные на земельных участках, постановку на кадастровый учет земельных участков, формирование земельных участков в соответствии с проектом межевания территории необходимого для эксплуатации Жилого дома и перехода в общую долевую собственность собственников помещений в Жилом доме, формирование частей земельных участков в целях строительства сетей, элементов благоустройства, малых архитектурных форм, государственную регистрацию права на имущество (линейные объекты) в регистрирующем органе.

Участник одобряет имеющиеся на день подписания договоры и дает согласие на будущие сделки по обременению, разделу, объединению, перераспределению и (или) выделу земельных участков из Земельного участка, предоставленных для строительства Жилого дома (комплекса домов), его частей, прав на него, а также по распоряжению земельными участками, предоставленными для строительства дома (комплекса домов), его частями, правами на него.

Участник уведомлен и согласен с тем, что:

- разрешенное использование земельного участка под Объектом долевого строительства может быть изменено без его (Участника) дополнительного согласования и уведомления;
- право собственности на Земельный участок под Объектом долевого строительства, право аренды данного Земельного участка, может быть передано в залог третьим лицам;
- Объект долевого строительства может быть изменен по результатам изменения проектной документации, при этом площадь Объекта 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 (при необходимости такой 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.

6.4. Наличие устранимых дефектов (несоответствий) приборов отопления, оконных блоков, дверей, а также иных видимых дефектов, позволяющих использовать Объект долевого строительства в соответствии с его назначением (т.е. не препятствующих выполнению ремонтных отделочных работ), не является основанием отказа Участника долевого строительства от подписания Передаточного акта. В случае выявления таких дефектов Стороны указывают их перечень в Передаточном акте для устранения Застройщиком.

6.5. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Жилом доме, пропорционально общей площади Объекта долевого строительства, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства. Общее имущество Жилого дома определяется в соответствии с п. 1. ст. 36 Жилищного кодекса Российской Федерации.

7. Срок действия Договора. Расторжение Договора

7.1. Настоящий Договор становится обязательным для Сторон с момента его подписания, вступает в силу и считается заключенным с момента его государственной регистрации и действует до момента исполнения Сторонами всех своих обязательств по Договору. Действие настоящего Договора распространяется на отношения Сторон, возникшие с момента его подписания Сторонами.

7.2. Стороны вправе расторгнуть настоящий Договор в порядке и случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

7.3. Прекращение действия настоящего Договора влечет за собой прекращение обязательств сторон по нему, но не освобождает Стороны от ответственности за нарушения, если таковые имели место при заключении или исполнении настоящего Договора.

7.4. Уступка Участником долевого строительства прав требований по 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, до момента подписания Сторонами акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства. Участник долевого строительства обязан обеспечить предоставление Застройщику в течение 10 (десяти) календарных дней с даты государственной регистрации такого договора, один экземпляр договора уступки права требования по настоящему Договору, с отметкой о ее государственной регистрации.

Стороны договорились, что уступка Участником прав требования к Застройщику по неустойке и иным штрафным санкциям не допускается.

7.5. В случае согласия Застройщика на расторжение Договора по инициативе Участника долевого строительства, при отсутствии вины Застройщика (отсутствуют основания для отказа от исполнения Договора),

Участник долевого строительства перечисляет на расчетный счет Застройщика штраф в размере 7% (семи процентов) от цены Договора, в течение 5 (пяти) календарных дней с момента расторжения Договора. Штраф включает расходы Застройщика, связанные с исполнением настоящего Договора (включая, но, не ограничиваясь: расходы на рекламу Жилого дома, выплата вознаграждений третьим лицам прочие расходы, понесенные с целью заключения настоящего Договора), в сумме равной фактически понесенным расходам Застройщика.

8. Заключительные положения

8.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительными соглашениями, подлежащими обязательной государственной регистрации.

8.2. Все споры и разногласия, возникающие в ходе исполнения настоящего Договора, разрешаются сторонами путем переговоров и направления письменных претензий, с приложением документов, подтверждающих указанные в претензии обстоятельства. Срок ответа на претензию – 30 (тридцать) календарных дней, если иной срок не установлен действующим законодательством и настоящим Договором.

Претензии направляются через Почту России заказными письмами с уведомлением о вручении либо вручаются нарочно. Иной порядок подачи и рассмотрения претензий не предусмотрен.

8.3. В случае неурегулирования спорных вопросов путем переговоров, а также в случае отказа от проведения переговоров или отсутствия ответа на письменную претензию, спор передается на рассмотрение суда.

Стороны определили следующую подсудность споров по настоящему Договору:

- если в суд обращается Участник - подсудность определяется в соответствии с действующим законодательством;

- если в суд обращается Застройщик - подсудность определяется по месту нахождения Объекта долевого строительства.

8.4. В случае изменения реквизитов Стороны Договора обязаны в 5-ти дневный срок уведомить об этом друг друга, если иной срок не установлен в настоящем Договоре.

8.5. Наименования статей настоящего Договора приведены исключительно для удобства и не влияют на толкование условий Договора. При толковании статей настоящего Договора его положения являются взаимосвязанными и каждое положение должно рассматриваться в контексте всех других положений.

8.6. По всем вопросам, не урегулированным настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

8.7. Настоящий Договор считается подписанным Сторонами:

8.7.1. При подписании на бумажном носителе – настоящий Договор составляется в _____ экземплярах, подписанных собственноручными подписями Сторон, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

8.7.2. При подписании в электронном виде - настоящий Договор оформляется в виде электронного документа, подписанного усиленными квалифицированными электронными подписями уполномоченных лиц Застройщика и Участника, и в соответствии со ст. 6 Федерального закона от 06.04.2011 г. № 63-ФЗ «Об электронной подписи», признается равнозначным договору, оформленному на бумажном носителе, подписанному собственноручными подписями Сторон, и в случае возникновения споров из Договора является надлежащим доказательством.

8.8. Если в результате правовой экспертизы представленных документов, Регистрирующий орган даст заключение о невозможности регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к Договору либо оформления права собственности Участника на Объект долевого строительства в соответствии с предметом или условиями настоящего Договора, Стороны обязаны привести свои взаимоотношения в соответствие с требованиями Регистрирующего органа, в том числе путем составления и подписания соответствующих документов.

8.9. Участник подтверждает и гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора он не лишен и не ограничен в дееспособности, не состоит на учете в наркологическом или психоневрологическом диспансерах, не состоит под опекой, попечительством, патронажем, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить сделку на крайне невыгодных для себя условиях, находится в здравом уме и твердой памяти, действует добровольно, понимает содержание Договора, права и обязанности, вытекающие из него, а также последствия нарушения его условий.

8.10. Государственная пошлина за регистрацию настоящего Договора уплачивается соответственно Застройщиком и Участником долевого строительства в размере, установленном Налоговым кодексом Российской Федерации.

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

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

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

8.14. Стороны согласились, что Сообщения и уведомления, в том числе уведомления об устранении недостатков (дефектов), вручается лично под расписку, либо отправляется по адресу электронной почты Участника долевого строительства _____, либо с использованием электронной системы (приложения Навигатор. Девелопмент) для работы с Объектом долевого строительства, что приравнивается Сторонами к получению Сообщения, уведомления в установленном законом порядке всеми Участниками долевого строительства поименованным в п. 10.2 настоящего Договора. Иные письма и претензии отправляются способом указанным в п. 8.2. настоящего Договора.

Сообщения, уведомления, претензии и иные письма считаются полученными Участником долевого строительства в момент получения Застройщиком:

- уведомление о доставке сообщения с почтового сервиса;
- уведомление в приложении Навигатор. Девелопмент о доставке сообщения;
- уведомление о вручении письма Участнику долевого строительства;

- возврата Сообщения и/или иных писем с отметкой оператора почтовой связи о том, что заказное письмо возвращено с отметкой об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному адресу;

-возврата Сообщения и/или иных писем в связи с истечением срока хранения в отделении связи.

Мобильное приложение «Навигатор.Девелопмент», QR-код:

apps.apple.com

play.google.com

9. Приложения:

9.1. Приложение № 1 – План Объекта долевого строительства.

10. Реквизиты и подписи сторон.

10.1. Застройщик:

ООО «СЗ Зеленые аллеи»

625003, Тюменская область, г. Тюмень,

ул. Семакова 2/1, офис 18

ОГРН 1207200012227

ИНН 7203506363 КПП 720301001

10.2. Участник:

_____/ _____/

М.П.

(фамилия, имя, отчество полностью)

(подпись)

ПЛАН ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Застройщик:
ООО «СЗ Зеленые аллеи»

_____/_____/_____
М.П.

Участник:

_____/_____/_____