

**Договор № ГП6/___
участия в долевом строительстве**

г. Тюмень

«_» ____ 202_ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Первая линия - 4» (ООО «СЗ «Первая линия - 4»), именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Иванова Виталия Александровича, 23.11.1990 г.р., паспорт: серия 8019 номер 985613, выдан МВД по Республике Башкортостан, 21.10.2019 г., код подразделения 020-005, место регистрации: 625062, Тюменская обл., г Тюмень, ул. Федюнинского, д 13, кв 150, действующего на основании доверенности от 08.07.2026г., зарегистрировано в реестре: № 72/63-н/72-2026-1-462, удостоверенной Акоюн Эммой Аветисовной, временно исполняющей обязанности нотариуса нотариального округа города Тюмени Тюменской области Оксюк Наталии Анатольевны, с одной стороны,

Гр. РФ _____ (ФИО), действующий от своего имени, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

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).

1.1. По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими и (или) привлеченными силами построить **«Комплекс малоэтажных жилых домов с нежилыми помещениями, Тюменская область, г. Тюмень, район оз. Песьяное. Этапы 10,11,12. Этап: 11 (ГП-5,6)»**. ГП-6 (далее – Жилой дом) и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать Объект долевого строительства, указанный в п. 1.3 Договора, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

Строительство Жилого дома Застройщик ведет по адресу (строительный адрес): ГП-6: Тюменская область, городской округ город Тюмень, город Тюмень, ул. Сергея Свиридова, дом 11, корпус 1.

Кадастровый номер земельного участка: 72:23:0222001:12691.

Объект передается в единоличную собственность.

1.2. Основные характеристики жилого дома:

Многоквартирный жилой дом, минимальное количество этажей – 4, максимальное количество этажей – 4; общая площадь – 10 693,00 кв.м.; материал наружных стен – многослойные: внутренний слой - керамзитоблок, утеплитель – минераловатные плиты, облицовочный фасадный слой – декоративная защитная штукатурка; материал перекрытия – монолитные железобетонные; класс энергосбережения – А; сейсмостойкость – 5 баллов.

1.3. **Объект долевого строительства**, обозначенный на плане в Приложении №1 к Договору, – нежилое помещение, расположенное в многоквартирном доме, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, имеющее следующие проектные характеристики:

Количество комнат		
Условный номер в соответствии с проектной декларацией		
Общая площадь (кв.м.)		
в том числе	жилая площадь комнат (кв.м.)	
	площадь помещений вспомогательного использования (кв.м)	
	площадь лоджий, балконов (кв.м)	
Общая площадь (без учета лоджий, балконов, террас) (кв.м)		
Этаж		
Расположение на этаже		
Секция		
Подъезд		
Назначение		Нежилое помещение для коммерческого использования

Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства вместе с долей в общем имуществе Объекта, пропорциональной общей площади Объекта долевого строительства. Состав общего имущества Объекта определяется в соответствии с ч.1. ст. 36 Жилищного кодекса Российской Федерации.

1.3.1. Объект после ввода в эксплуатацию передается со следующими техническими характеристиками: стены нежилого помещения: с отделкой штукатуркой; пол: цементно-песчаная стяжка; потолки – без отделки; остекление – 5-камерный ПВХ профиль с заполнением 2-х-камерным стеклопакетом без установки подоконников и устройства откосов (регулировка оконных/дверных блоков производится на момент передачи объекта Участнику долевого строительства); стены ниш для прохождения инженерных сетей без отделки; входная дверь – алюминиевый витраж с двухкамерным стеклопакетом (3 стекла) без отделки откосов (регулировка дверей производится на момент передачи объекта Участнику долевого строительства), электрический бокс под групповые сети, с установкой индивидуального счётчика электрической энергии.

В объект долевого строительства заведены точки подключения к инженерным сетям: холодного, горячего водоснабжения, канализации, электроснабжения - без разводки по помещению объекта долевого строительства, без установки смесителей, санфаянса (ванн, раковины, мойки, унитаза и т.п.). С установкой приборов учета в соответствии с проектными решениями.

Стороны договорились:

1) В случае возникновения после приемки объекта Участником долевого строительства необходимости проведения регулировки оконных блоков, такая регулировка не признается гарантийным случаем и является эксплуатационным мероприятием, выполняемым Участником долевого строительства с привлечением квалифицированных специалистов.

2) О согласии с тем, что в целях обеспечения последовательности проведения строительных, монтажных, отделочных работ окна и балконные двери устанавливаются в момент проведения вышеперечисленных работ, соответственно есть вероятность загрязнения стеклопакетов, конструкции окон и балконных блоков, после очистки на конструкциях и стеклах могут оставаться дефекты (потертости, царапины, окалины, сколы). В случае обнаружения данных дефектов это не будет являться основанием для замены конструкции, стороны договариваются о проведении реставрационных работ для восстановления внешнего вида конструкции, стеклопакеты при этом не заменяются.

3) В случае возникновения после приемки объекта Участником долевого строительства необходимости проведения регулировки дверей, такая регулировка не признается гарантийным случаем и является эксплуатационным мероприятием, выполняемым Участником долевого строительства с привлечением квалифицированных специалистов.

4) О согласии с тем, что в целях обеспечения последовательности проведения строительных, монтажных, отделочных работ двери устанавливаются в момент проведения вышеперечисленных работ, соответственно есть вероятность загрязнения или повреждения конструкции, после очистки на конструкциях могут оставаться дефекты (потертости, царапины, сколы). В случае обнаружения данных дефектов это не будет являться основанием для замены конструкции, стороны договариваются о проведении реставрационных работ для восстановления внешнего вида конструкции дверей.

Расположение дверных и оконных проемов, инженерного и иного оборудования, а также схема расстановки мебели, в Объекте долевого строительства указаны на плане ориентировочно, фактическое их местоположение и размеры могут быть незначительно уточнены Застройщиком в результате проведения строительных работ, но только в рамках проектной документации.

1.4. Участник долевого строительства 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.

Строительство указанных объектов осуществляется Застройщиком в соответствии с разрешением на строительство № 72-23-77-2024 от 22.05.2024, выданного Администрацией города Тюмени. Право залога возникает в соответствии со ст. 13 Федерального закона от 30.12.2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Застройщик владеет земельным участком с кадастровым номером 72:23:0222001:12691 на основании договора субаренды земельного участка, №5 от 22.05.2026, зарегистрированного в установленном порядке.

Проектная декларация №72-001444 опубликованная в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на сайте наш.дом.рф. На протяжении действия Договора Участник долевого строительства отслеживает изменения проектной декларации на указанном сайте самостоятельно.

Участник долевого строительства подтверждает, что он ознакомлен с документами, указанными в п.1.4. Договора, до него в полном объеме доведена информация об Объекте долевого строительства, Жилом доме, его характеристиках, расположении в границах земельного участка, сведения о составе, назначении, месте

расположения общего имущества в многоквартирном доме, а также сведения о земельном участке и смежных с ним территориях.

1.4.1. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что земельный участок находится в залоге у ПАО «Сбербанк».

1.5. Общая проектная площадь Объекта Долевого строительства, указанная в п.1.3. настоящего Договора, состоит из суммы площади всех частей Объекта долевого строительства, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, за исключением балконов, лоджий и террас.

Участник долевого строительства уведомлен, что после ввода Объекта в эксплуатацию, при постановке Объекта долевого строительства на кадастровый учет, общая площадь Объекта долевого строительства, вносимая в государственный кадастр недвижимости (фактическая площадь), не включает площадь таких помещений вспомогательного использования, как балконы, лоджии, веранды и террасы.

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

1.6. Площадь Объекта, указанная в п.1.3 настоящего Договора является проектной и подлежит уточнению на основании данных государственного кадастрового учета. При возникновении расхождений между общей проектной площадью и данными государственного кадастрового учета менее чем на 5% перерасчет цены Договора не производится. Указанное расхождение не признается Сторонами отступлениями от условий Договора, приведшими к ухудшению качества Объекта, иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, не являются существенными нарушениями требований к качеству Объекта.

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

1.8. В случае, если в результате строительства фактическая площадь Объекта долевого строительства уменьшится более чем на 5%. то по письменному заявлению Участника долевого строительства о соразмерном уменьшении цены Договора, цена Договора подлежит уменьшению Застройщиком с возвратом Участнику долевого строительства разницы в цене Договора в срок не более двадцати рабочих дней, с даты получения заявления.

В случае, если в результате строительства фактическая площадь Объекта долевого строительства увеличится более чем на 5%, то по письменному заявлению Застройщика о соразмерном увеличении цены Договора, цена Договора подлежит увеличению с доплатой Участником долевого строительства Застройщику разницы в цене Договора в срок не более двадцати рабочих дней, с даты получения заявления. При этом составление каких – либо иных документов (дополнительных соглашений) стороны признают не обязательным.

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

Цена Договора определяется как произведение цены единицы общей площади жилого помещения или площади нежилого помещения, являющихся объектом долевого строительства, и соответствующей общей площади или площади объекта долевого строительства. В случае, если частью жилого помещения или нежилого помещения, являющегося объектом долевого строительства, являются лоджия, веранда, балкон, терраса, цена договора может быть определена как произведение цены единицы общей приведенной площади такого жилого помещения или нежилого помещения, и общей приведенной площади такого жилого помещения или нежилого помещения. Общая приведенная площадь жилого помещения или нежилого помещения состоит из суммы общей площади жилого помещения или нежилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы без понижающего коэффициента.

1.9. При наступлении оснований для возврата Участнику долевого строительства денежных средств со счета эскроу (в том числе в случае расторжения/прекращения/отказа от исполнения Договора сторонами), денежные средства со счета эскроу подлежат возврату Участнику долевого строительства в соответствии с условиями договора счета эскроу.

1.10. Объект долевого строительства, указанный в п. 1.3 настоящего Договора, приобретается исключительно для нужд, связанных с осуществлением предпринимательской деятельности.

2. Цена договора и порядок расчетов

2.1. Размер денежных средств, вносимых Участником долевого строительства для строительства Объекта долевого строительства, _____ (_____) рублей 00 копеек. НДС не облагается и включает в себя сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства, в том числе объектов инженерной инфраструктуры и денежных средств на оплату услуг застройщика. Общая сумма денежных средств, подлежащих оплате Участником долевого строительства в рамках настоящего договора, является окончательной и изменению не подлежит.

2.2. Сумма денежных средств, указанная в пункте 2.1 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 на содержание Застройщика), 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.

2.3. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены договора на специальный счет эскроу, открываемый в Банке Западно-Сибирское отделение № 8647 ПАО Сбербанк России (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, контактный телефон 800-200-86-03.

Депонент: _____ (ФИО), дата рождения: ____ г., паспорт РФ серия _номер __, выдан _____, код подразделения __, адрес регистрации: _____.

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Первая линия - 4» (ООО «СЗ «Первая линия - 4»)

Депонируемая сумма: _____ (_____) рублей 00 копеек.

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: в соответствии с п.2.4 настоящего договора.

Срок условного депонирования денежных средств – 30.09.2028г.

Основания перечисления Застройщику (бенефициару) депонированной суммы:

- разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта.

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

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

Оплата суммы в размере _____ (_____) рублей 00 копеек, оплачивается Участником долевого строительства за счет собственных средств и перечисляется в срок до _____ года на специальный счет эскроу.

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

2.4.1. При наступлении оснований для возврата Участнику долевого строительства денежных средств со счета эскроу (в том числе в случае расторжения/прекращения/отказа от исполнения Договора сторонами), денежные средства со счета эскроу подлежат возврату эскроу-агентом Участнику долевого строительства в соответствии с условиями договора счета эскроу на счет Участника долевого строительства (Депонента), открытый у Кредитора.

2.4.2. При наступлении оснований для возврата Участнику долевого строительства (в том числе в случае расторжения/прекращения (по любым основаниям, кроме надлежащего исполнения)/отказа от исполнения Договора Сторонами/недействительностью Договора), если к такому моменту, денежные средства со счета эскроу будут перечислены Застройщику, Застройщик обязуется вернуть Участнику долевого строительства уплаченные по настоящему Договору денежные средства, путем их перечисления на счет Участника долевого строительства (Депонента), открытый у Кредитора, предварительно уведомив Кредитора о возврате денежных средств не менее чем за 5 рабочих дней до их отправки.

2.4.3. При заключении договора счета эскроу Участник долевого строительства обязан указать в договоре счета эскроу номер счета, открытый у Кредитора, в качестве счета на который осуществляется возврат денежных средств со счета эскроу, при наступлении оснований для возврата Участнику долевого строительства депонированной суммы.

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

Днем внесения платежа Стороны условились считать день поступления денежных средств на счет эскроу Участника долевого строительства (Депонента) в банке эскроу-агенте.

2.6. Стороны признают, что разница между суммой средств, внесенных участником долевого строительства согласно п. 2.1. настоящего Договора и стоимостью всех фактических затрат, необходимых для строительства (создания) Объекта, включается в состав денежных средств на оплату услуг Застройщика. Указанная разница при ее наличии, составит вознаграждение Застройщика по строительству (созданию), определяется по окончании строительства и остается в распоряжении Застройщика.

2.7. В соответствии со статьями 36, 37 Жилищного кодекса РФ и п.5 ст.16 Федерального закона от 30 декабря 2004 года №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» (далее – Закон) в цену строительства объекта долевого строительства включена стоимость общего имущества в жилом доме и земельного участка, в размере, пропорционально площади нежилого помещения, являющегося объектом долевого строительства по настоящему договору.

2.8. При заключении настоящего Договора стороны свидетельствуют, что оплата по договору может быть осуществлена иным способом, не запрещенным действующим законодательством РФ.

2.9. В цену Договора не включены расходы, связанные с оплатой банковских услуг по перечислению денежных средств на расчетный счет Застройщика, государственной регистрацией договора и дополнительных соглашений к нему, государственной регистрацией права собственности на Объект долевого строительства.

2.10. Оплата цены договора, указанной в настоящем разделе Договора, может быть осуществлена третьим лицом, с обязательным указанием данных Участника долевого строительства (ФИО/наименование) и реквизитов договора участия в долевом строительстве, за которого производится оплата.

3. Права и обязанности Застройщика

3.1. Застройщик обязуется по окончании строительства и ввода в эксплуатацию Объекта передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в течение 6 (шести) месяцев с момента получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию, но не позднее **30.09.2028г.** Документом, удостоверяющим факт передачи Объекта долевого участия, является Передаточный акт. Срок ввода жилого дома в эксплуатацию **28.03.2028 г.**

3.2. Застройщик вправе передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства досрочно. В таком случае Участник долевого строительства, получивший Уведомление (сообщение) Застройщика о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и о готовности объекта долевого строительства к досрочной передаче, обязан приступить к его принятию в течение семи рабочих дней со дня получения указанного Уведомления (сообщения). На дату подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства Цена Договора должна быть оплачена в полном объеме.

3.3. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства (за исключением случая досрочной передачи объекта долевого строительства, указанного в части 3 статьи 8 Закона о долевом участии). При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

3.4. В случае если строительство (создание) Объекта долевого строительства не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора.

3.5. Изменение срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации, и оформляется дополнительным соглашением.

3.6. 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.

3.7. Застройщик вправе без согласования с Участником долевого строительства вносить любые изменения в проектную документацию, в том числе в части количества квартир, этажности, материалов строительства, инженерного оборудования, благоустройства, архитектурных и конструктивных решений.

3.8. Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства при условии надлежащего исполнения им обязательств по оплате цены Договора. Застройщик вправе удержать Объект долевого строительства и не передавать его Участнику долевого строительства по акту приема-передачи в соответствии со ст. 359 ГК РФ в случае нарушения Участником долевого строительства порядка оплаты, предусмотренного Договором, до полной оплаты цены договора. В этом случае Застройщик не будет считаться нарушившим сроки передачи Объекта долевого строительства.

3.9. Застройщик вправе вносить изменения в проектную документацию, проект благоустройства, производить замену применяемых материалов, изделий и конструкций в соответствии с действующими нормами СНиП на аналогичные, не ухудшающие качественные характеристики материалы, изделия и конструкции, что не является недостатком, приводящим к ухудшению качества Объекта долевого строительства, либо иным недостатком, делающим Объект долевого строительства непригодным для использования, и не является нарушением условий Договора, без письменного согласия Участника долевого строительства.

3.10. Застройщик вправе досрочно исполнить обязанность по вводу жилого дома в эксплуатацию и передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства. Дополнительное согласие Участника долевого строительства на досрочное исполнение указанных обязанностей не требуется.

4. Права и обязанности Участника долевого строительства

4.1. Участник долевого строительства, получивший уведомление от Застройщика о завершении строительства (создания) многоквартирного дома, вводе Жилого дома в эксплуатацию и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

Уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства адресу в настоящем договоре или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку, либо иным способом, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации на дату направления уведомления.

4.2. Обязуется своевременно и полностью вносить плату за нежилое помещение и коммунальные услуги с момента подписания передаточного акта.

4.3. При приеме Объекта Участник долевого строительства не имеет права отказаться от подписания передаточного акта в том случае, если при приемке им были обнаружены мелкие, несущественные недостатки (например: сколы, царапины, скрип дверей; отсутствие накладок на замке; царапины на стеклопакетах, отсутствие пластиковых накладок на фурнитуре; видимые следы ремонта после исправления замечаний (замазанные трещины); следы влаги после стравливания воздуха из радиаторов; и другие замечания, которые не мешают выполнению отделочных работ), которые не могут являться причиной невозможности использования Объекта по назначению. В случае обнаружения таких несущественных недостатков стороны подписывают передаточный акт и составляют строительный акт, в котором фиксируют выявленные недостатки и устанавливают сроки их устранения.

4.4. В том случае, если Участник долевого строительства уклоняется от приема Объекта, ссылаясь на наличие мелких, несущественных недостатков, которые не могут являться причиной невозможности использования Объекта по назначению, Застройщик имеет право передать Объект в одностороннем порядке по истечении двух месяцев со дня, когда Участник долевого строительства обязан был приступить к приемке Объекта долевого строительства согласно п. 4.1. Договора.

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

4.6. Участник долевого строительства после получения передаточного акта обязан самостоятельно осуществить все действия, необходимые для осуществления регистрации права собственности на Объект.

4.7. Уступка участником долевого строительства прав требований по настоящему договору допускается либо после полной уплаты участником долевого строительства цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства. Уступка прав требований возможна с момента государственной регистрации настоящего договора и до момента подписания сторонами акта приема-передачи.

4.7.1. Участник долевого строительства обязан письменно уведомить Застройщика о намерении заключить договор об уступке права требования.

4.7.2. Участник долевого строительства обязан предоставить копию договора уступки права требования Застройщику, зарегистрированную надлежащим образом, в предусмотренном законом порядке.

4.7.3. Застройщик считается обязанным передать объект новому Участнику долевого строительства только после получения уведомления в порядке п. 4.7.1 и копии договора уступки права требования в соответствии с п. 4.7.2. настоящего Договора.

4.7.4. Уступка прав требования по Договору совершается при наличии письменного согласия Кредитора, полученного на основании предварительного письменного уведомления, направленного Кредитору Участником долевого строительства. В этом случае Кредитор сохраняет за собой право потребовать от Участника долевого строительства полного досрочного исполнения обязательств по Кредитному договору.

4.8. Присутствовать на всех мероприятиях, требующих его личного участия, и подписывать все необходимые документы.

4.9. Обязуется с момента передачи Объекта по передаточному акту соблюдать в его отношении правила и нормы эксплуатации жилищного фонда, совместно с эксплуатирующей организацией осуществлять общие плановые и внеочередные осмотры жилого дома и Объекта, своевременно подавать заявки об устранении неисправностей конструкций и инженерного оборудования в Объекте и в жилом доме.

4.10. После принятия Объекта Участник долевого строительства не вправе совершать перепланировку/переустройство помещений в объекте долевого строительства (в том числе реконструкцию лоджий, балконов), общего имущества объекта, в том числе работ, изменяющих внешний вид фасада жилого дома, а также устанавливать наружные блоки систем кондиционирования и вентиляции без письменного разрешения Застройщика, соответствующей обслуживающей организации, согласования с другими компетентными органами и организациями, уполномоченными на выдачу разрешительной документации. Проведение перепланировки/переустройства без согласования запрещается категорически в связи с конструктивными особенностями объекта.

4.11. Участник долевого строительства не в праве осуществлять любые работы, влекущие изменение фасада Жилого дома. Участник долевого строительства ознакомлен с паспортом фасада Жилого дома.

4.12. В случае если Участником долевого строительства были произведены изменения конструктивных элементов или производство работ, указанных в п. 4.10, п. 4.11 Договора, Участник долевого строительства обязан своими силами и за свой счет вернуть Объект в первоначальное состояние.

4.13. Участник долевого строительства гарантирует наличие согласия заинтересованных лиц на совершение сделки.

4.14. Участник долевого строительства обязан в случае изменения адреса регистрации и/или фактического адреса проживания, письменно уведомить об этом Застройщика в течение трех дней.

4.15. В целях исполнения настоящего Договора Участник долевого строительства дает согласие на обработку своих персональных данных, т.е. на совершение любых действий (операций), включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уничтожение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение любых персональных данных (как это понимается в соответствии с основными понятиями, используемыми в Федеральном законе от 27.07.2006г. № 152-ФЗ «О персональных данных», ставших ему известными при заключении и исполнении настоящего договора и исполнении настоящего Договора, в соответствии с ФЗ от 27.07.2006г. № 152-ФЗ «О персональных данных», а также согласие на информирование и оповещение его проводимых Застройщиком и его партнерами акциях и мероприятиях, путем отправления сообщений, содержащих такую информацию на адрес электронной почты и/или номер телефона, указанный в разделе 8 настоящего Договора. Согласие на обработку персональных данных вступает в силу с даты подписания настоящего Договора и прекращает свое действие с момента достижения цели обработки персональных данных.

Согласие на обработку персональных данных может быть отозвано субъектом персональных данных в порядке, установленном ФЗ от 27.07.2006г. № 152-ФЗ «О персональных данных».

4.16. Приемка Объекта долевого строительства осуществляется Участником долевого строительства в соответствии с обязательным к применению требованиями действующего законодательства к жилым помещениям. В случае выявления недостатков Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства после устранения Застройщиком таких недостатков, обязан приступить к приемке Объекта долевого строительства в порядке, предусмотренном п. 4.1 настоящего Договора.

4.17. В случае изменения адреса или других реквизитов Участника долевого строительства, указанных в настоящим Договоре, последний обязан письменно уведомить Застройщика в течении 3 (трех) дней с момента такого изменения. В случае нарушения Участником долевого строительства указанной обязанности корреспонденция, направленная по указанному в настоящем Договоре адресу, считается отправленной надлежащим образом. Все затраты, вызванные переоформлением документов в связи с несоблюдением Участником долевого строительства обязанности по извещению Застройщика, предусмотренному настоящим пунктом, Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику.

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

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

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

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

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

4.20. Участник долевого строительства подтверждает, что он согласен с передачей Застройщиком в залог/последующий залог банку и иным лицам земельного участка и его частей, права аренды, субаренды на него в обеспечение возврата кредита, предоставленного банком Застройщику на строительство (создание) многоквартирного дома, в состав которого входит Объект долевого строительства и/или иных объектов капитального строительства в составе Жилого комплекса. Участник долевого строительства уведомлен, что на дату заключения настоящего Договора, право субаренды на земельный участок переданы в залог Эскроу-агенту, о чем внесены соответствующие записи в Единый государственный реестр недвижимости.

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

4.22. В случае безосновательного одностороннего отказа Участником долевого строительства от исполнения настоящего Договора, помимо случаев, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», Участник долевого строительства за счет собственных средств обязан уплатить Застройщику штраф в размере 5% от цены Договора (п. 2.1. Договора) в течение 5 (пяти) календарных дней с даты получения от Застройщика соответствующего требования.

5. Гарантии

5.1. Гарантийный срок для Объекта, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта Участнику долевого строительства.

5.2. Названный срок не распространяется на отделочные работы, а также на внутренние коммуникации, приборы и оборудование, для которых их изготовителем установлен самостоятельный гарантийный срок меньшей продолжительностью.

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

5.4. На отдельные элементы технологического и инженерного оборудования изготовителем может быть установлен специальный гарантийный срок, в таком случае стороны руководствуются гарантийным сроком установленным изготовителем. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

5.5. Гарантийные обязательства действительны при обязательном соблюдении Участником долевого строительства «Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденных Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003г. № 170, а также иных норм и правил, действующих в Российской Федерации.

5.6. В случае обнаружения недостатка Объекта, Участник долевого строительства обязан письменно уведомить Застройщика, предъявив при этом копию документа о праве собственности на данный объект и обосновывающие заявленные требования.

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

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

По результатам совместного осмотра Объекта долевого строительства составляется акт о выявленных недостатках с детальным указанием характера/вида недостатка. В течение 5 (пяти) рабочих дней с даты составления акта о выявленных недостатках Застройщик обязан направить Участнику долевого строительства письмо с указанием разумных сроков устранения, которые могут быть не более 45 (Сорока пяти) календарных дней.

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

5.7. Застройщик не несет ответственность за недостатки Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства (оборудования) или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, в том числе прописанных в выданной Участнику долевого строительства инструкции по эксплуатации, либо вследствие его ненадлежащего ремонта. В частности, Застройщик не будет нести ответственность за недостатки инженерного оборудования, если будет установлено, что Участник долевого строительства в течение гарантийного срока менял места прохождения стояков горячего и холодного водоснабжения, канализационных стояков, радиаторов, производил перепланировку либо переустройство Объекта долевого строительства без согласования с уполномоченными органами, заменял указанные стояки и радиаторы на другие, не предусмотренные проектом строительства многоквартирного дома.

5.8. Участнику долевого строительства после подписания передаточного акта необходимо следовать инструкции по эксплуатации жилого или нежилого помещения и проводить ремонтные работы, учитывая схемы жилых или нежилых помещений с указанием материалов стен:

- согласно схеме не проводить работы по штроблению ниш в вентканалах, т.к. это нарушает их целостность, а падающий в шахту мусор перекрывает сам канал, что впоследствии приводит к некорректной работе вентиляции (например, вентиляция начинает работать в обратную сторону);
- не штробить монолитные стены, т.к. они являются несущим каркасом здания, не перерезать арматуру в бетонных стенах. Это напрямую влияет на несущую способность здания;
- блоки кондиционера на фасаде монтировать в соответствии с паспортом фасада и в соответствии с рекомендованными узлами;
- не вносить изменения в облик фасада: при замене окон строго соблюдать их предыдущий внешний вид.
- не менять входные двери в нежилое помещение. Если замена происходит, входные двери должны иметь такой же внешний вид.

Нарушение данных пунктов ведет к отмене гарантийных обязательств в отношении того элемента/составной части нежилого помещения, которые подверглись изменениям.

5.9. 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.

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

5.11. Изменение проектной документации по строительству Дома, которое получило положительное заключение экспертизы не является нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства, не считается существенным изменением и не требует согласования с Участником долевого строительства. Корректировки проектной документации, которые не требуют прохождения повторной экспертизы, не приводящие к ухудшению потребительских свойств Объекта долевого строительства, не считаются недостатком, не признаются сторонами отступлениями от условий договора, приведшими к ухудшению качества Объекта долевого строительства, иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, не являются существенными нарушениями требований к качеству Объекта долевого строительства.

6. Ответственность сторон

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по данному договору стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации. Уплата неустоек (штрафов, пени) не освобождает Стороны от исполнения своих обязательств по Договору.

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

6.3. В случае необоснованного уклонения Участника долевого строительства от приемки Объекта долевого строительства Участник долевого строительства выплачивает Застройщику пеню в размере двух трехсотых ставки рефинансирования ЦБ РФ за каждый день просрочки от суммы стоимости Объекта долевого строительства

согласно п.2.1. Договора и, сверх того, возмещает Застройщику все расходы на содержание и охрану Объекта долевого строительства за период таковой просрочки.

6.4. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если такое неисполнение явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, не поддающихся разумному контролю Сторон, возникших после заключения Договора, а также объективно препятствующих полному или частичному выполнению Сторонами своих обязательств по Договору, включая, но не ограничиваясь перечисленным: войны, военные действия любого характера, блокады, забастовки, землетрясения, наводнения, пожары и другие стихийные бедствия, а также принятие актов компетентными государственными органами и органами местного самоуправления, препятствующих выполнению Сторонами своих обязательств по Договору. При этом срок исполнения обязательств по Договору отодвигается на время действия указанных обстоятельств, а также последствий, вызванных этими обстоятельствами.

6.5. Сторона, для которой создавалась невозможность исполнения обязательств по настоящему Договору вследствие наступления вышеперечисленных обстоятельств, обязана известить в письменной форме другую Сторону без промедления, но не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты их наступления, а также принять все возможные меры с целью максимального снижения отрицательных последствий, вызванных обстоятельствами непреодолимой силы. Извещение должно содержать данные о наступлении и характере обстоятельств, их возможной продолжительности и последствиях.

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

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

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

7. Прочие условия

7.1. 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, то по истечении претензионного срока, спор передается на рассмотрение: Ленинского районного суда г. Тюмени (если Участник долевого строительства является физическим лицом) или Арбитражного суда Тюменской области (если Участник долевого строительства является юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем).

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

7.3. 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. Адресом Участника долевого строительства для направления ему корреспонденции по настоящему договору является: _____, адрес электронной почты: _____.

7.4. В случае изменения адреса или иных реквизитов Участника долевого строительства, указанных в настоящем договоре, последний обязан письменно уведомить Застройщика в трёхдневный 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.

7.5. Стороны согласились, что Сообщения, направляемые Участнику долевого строительства, отправляются по адресу электронной почты Участника долевого строительства, указанного в п. 8. настоящего договора, что приравнивается Сторонами к получению Сообщения лично, или отправляются заказным письмом с уведомлением о вручении по адресу, предусмотренному в настоящем договоре. Сообщения считаются полученными либо с даты его получения получателем, либо с даты возврата отправления с отметкой оператора почтовой связи, что заказное письмо возвращено с сообщением об отказе получателя от его получения, в связи с отсутствием получателя по указанному адресу или возврат отправления в связи с истечением срока хранения в отделении связи.

7.6. Любая информация, ставшая известной сторонам в ходе исполнения условий настоящего договора, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению третьим лицам.

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

Участник долевого строительства за свой счет осуществляет мероприятия, необходимые для государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства. Участник долевого строительства обязан компенсировать расходы Застройщика по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию права собственности Участника долевого строительства на объект долевого строительства.

Компенсация расходов по оплате государственной пошлины осуществляется Участником в течение 3 (Трех) рабочих дней с момента получения письменного уведомления Застройщика. Уведомление о необходимости компенсации расходов по оплате государственной пошлины направляется Застройщиком по адресу электронной почты, указанной в разделе 8 настоящего договора.

7.8. В случае досрочного расторжения настоящего Договора Участник долевого строительства обязан компенсировать расходы Застройщика по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего договора, государственную пошлину за его расторжение, стоимость расходов Застройщика, связанных с выпуском электронной цифровой подписи, убытки Застройщика, связанные с расторжением настоящего договора.

Компенсация расходов по оплате государственной пошлины, оплата убытков осуществляется Участником в течение 3 (Трех) рабочих дней с момента получения письменного уведомления Застройщика. Уведомление о необходимости компенсации расходов по оплате государственной пошлины, оплате убытков направляется Застройщиком по адресу электронной почты, указанной в разделе 8 настоящего договора.

7.9. Участник долевого строительства подписанием настоящего Договора дает для целей заключения с Застройщиком настоящего договора и его последующего исполнения свое согласие на обработку своих персональных данных, относящихся к личности Участника долевого строительства, доступной либо известной в любой конкретный момент времени Застройщику, предусмотренной Законом 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 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.

7.10. Настоящий договор составлен в электронном виде.

7.11. Приложение к Договору, являющееся его неотъемлемой частью:

Приложение № 1 – «План объекта долевого строительства».

8. Реквизиты и подписи сторон

Застройщик:

ООО «СЗ «Первая линия - 4»

Юридический адрес: 625056, Тюменская область, г.о. Город Тюмень, г. Тюмень, проезд Воронинские Горки, дом 101, помещение 4

ИНН 7203605759 КПП 720301001

р/с 40702810567770003577

ЗАПАДНО-СИБИРСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ

№8647 ПАО СБЕРБАНК

БИК 047102651

кор/с 30101810800000000651

Тел.: + (3452) 394464

e-mail: pl1014@mail.ru

Представитель по доверенности:

_____/Иванов В.А./

Участник долевого строительства:

Гр. РФ ФИО

Дата рождения: ____.

Паспорт РФ серия _ номер ____

Выдан ____

код подразделения ____

Адрес регистрации: _____

тел.: +7_____

СНИЛС: _____

ИНН _____

Адрес эл. почты: _____

_____/_____/

План _ этажа, секция _ Объекта долевого строительства

План квартиры

Застройщик:
ООО «СЗ «Первая линия-4»

Представитель по доверенности:

_____/Иванов В.А./

Участник долевого строительства:

Гр. РФ (ФИО)

_____/_____/