

ДОГОВОР

участия в долевом строительстве № _____

г. Тюмень

«__» _____ 202_ года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Рубин» (ИНН 9703180071), в дальнейшем именуемое «Застройщик», в лице _____, действующего на основании _____, с одной стороны, и

_____ (дата рождения _____ года, место рождения: _____; паспорт гражданина Российской Федерации _____ выдан _____; дата выдачи _____, код подразделения _____; _____; зарегистрированное _____ место жительства: _____), именуем _____ в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, заключили настоящий договор (далее именуется «Договор») о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) объект: **«Жилой микрорайон, расположенный по адресу: г. Тюмень, в границах улиц Октябрьская-Почтовая-Полевая. 3 очередь. Жилой дом ГП-1 со встроенным подземным паркингом, первый этап строительства. Жилой дом ГП-2 со встроенным подземным паркингом, второй этап строительства. Жилой дом ГП-3 со встроенным подземным паркингом, третий этап строительства»** (адрес: Тюменская область, городской округ город Тюмень, город Тюмень, ул. Полевая, дом 117, корпус 9), именуемый далее «Дом», и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома, передать объект долевого строительства, указанный в пункте 1.2 Договора, Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять объект долевого строительства.

1.2. Назначение: жилое/нежилое; _-комнатная квартира / квартира-студия / нежилое помещение / кладовая / машино-место, условный номер _____, расположенная (-ое) в секции _____ на _____ этаже Дома (Жилой дом ГП-____), _____ по счету слева направо при входе на этаж (далее именуется «Объект долевого строительства»).

Объект долевого строительства состоит из следующих помещений:

_____, площадь которой составляет _____ кв.м.;

_____, площадь которой составляет _____ кв.м.;

_____, площадь которой составляет _____ кв.м.

Общая площадь Объекта долевого строительства (проектная общая площадь с учетом площади лоджий, балконов, террас) составляет _____ **квадратных метров**. Проектная общая площадь (без учета площади лоджий, балконов, террас), составляет _____ квадратных метров кв.м.

Указанные площади Объекта долевого строительства и его частей (жилых помещений, помещение вспомогательного назначения, балкона, лоджии, веранды и др.) являются проектными, и подлежат уточнению после завершения строительства на основании данных государственного кадастрового учета.

План Объекта долевого строительства в графической форме отображен в Приложении №1 к Договору, где заштрихованная часть плана определяет месторасположение Объекта долевого строительства на этаже, и расположение по отношению друг к другу частей Объекта долевого строительства.

1.3. Стороны Договора установили, что расхождение между общей площадью Объекта долевого строительства, определенной проектной документацией (далее именуется «Проектная площадь»), и общей площадью Объекта долевого строительства, установленной государственным кадастровым учетом (далее именуется «Фактическая площадь»), не является ненадлежащим исполнением Договора со стороны Застройщика, повлекшим нарушение прав Участника долевого строительства, в том числе связанное с недостатками Объекта долевого строительства либо его частей, которое является существенным и делает Объект долевого строительства непригодным для использования, предусмотренного Договором.

При возникновении расхождения площадей, предусмотренного предыдущим абзацем, наступают следующие последствия:

- если величина разницы между указанными площадями не превысит пяти процентов от Проектной площади, условия Договора остаются без изменений, перерасчет цены настоящего договора не производится;

- если Фактическая площадь меньше Проектной площади на величину, превышающую пять процентов от Проектной площади, Участник долевого строительства по своему выбору вправе расторгнуть Договор в судебном порядке либо требовать от Застройщика возврата части Цены Договора в размере, величина которого определяется результатом произведения цены единицы общей площади Объекта долевого строительства и величины расхождения, превышающей пять процентов от Проектной площади, подлежащей выплате в течение десяти дней, исчисляемых с даты, следующей за днем принятия Объекта долевого строительства Участником долевого строительства, но не ранее получения Застройщиком соответствующего требования от Участника долевого строительства;

- если Фактическая площадь больше Проектной площади на величину, превышающую пять процентов от Проектной площади, Участник долевого строительства по своему выбору вправе расторгнуть Договор в судебном порядке, либо обязан уплатить Застройщику в течение десяти дней, исчисляемых с даты, следующей за днем получения от Застройщика соответствующего требования, но не позднее принятия Объекта долевого строительства от Застройщика, денежные средства в размере, величина которого определяется результатом произведения цены единицы общей площади Объекта долевого строительства и величины расхождения, превышающей пять процентов от Проектной площади.

При этом стороны определили, что выплата разницы фактической площади от проектной площади производится из расчета цены за квадратный метр, указанной п.2.1. настоящего Договора.

1.4. Основные характеристики Дома указаны в Приложении №2 к Договору.

Дом расположен на земельном участке площадью 32 198,00 +/- 63 квадратных метра (кадастровый номер 72:23:0214002:17898); категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования: Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), расположен по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, в границах улиц Октябрьская-Почтовая-Полевая, принадлежащий Застройщику на праве собственности, что подтверждается записью в Едином государственном реестре недвижимости от «05» июня 2025г. № 72:23:0214002:17898-72/047/2025-1.

Участник долевого строительства согласен с тем, что земельный участок с кадастровым номером 72:23:0214002:17898 под объектом строительства может быть передан в залог третьим лицам, по выбору Застройщика, в том числе в последующий залог.

Подписанием настоящего договора Участник долевого строительства считается уведомленным, а также дает согласие на строительство на земельном участке, указанном в п. 1.4. 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 РФ и 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 долевого строительства дает свое согласие Застройщику на межевание земельного участка, изменение границ, путем его раздела, объединения с другими земельными участками, на обременение его сервитутом, залогом (ипотекой), регистрацию прав на объекты, расположенные на земельном участке, постановку на кадастровый учет земельного участка, формирование земельного участка в соответствии с проектом межевания территории необходимого для эксплуатации жилого дома и перехода в общую долевую собственность собственников помещений в жилом доме, формирование частей земельного участка в целях строительства сетей, элементов благоустройства, малых архитектурных форм, государственную регистрацию права на имущество (линейные объекты) в регистрационном органе.

Участник долевого строительства 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 / земельных участков, предоставленных для строительства многоквартирного дома (комплекса домов), его частей, прав на него, а также по распоряжению земельными участками, предоставленными для строительства многоквартирного дома (комплекса домов), его частями, правами на него.

В случае если Застройщиком будет принято решение о строительстве на земельном участке, залогом которого обеспечивается исполнение обязательств Застройщика перед участниками долевого строительства иных многоквартирных домов в соответствии с полученным Разрешением на строительство, Участник долевого строительства путем подписания настоящего договора выражает свое согласие на передачу земельного участка, на котором осуществляется строительство объекта долевого строительства в залог Уполномоченному банку, предоставившему целевой кредит.

В случае привлечения Участником долевого строительства заемных/кредитных денежных средств для оплаты цены договора, Участник долевого строительства обязан получить и предоставить Застройщику письменное согласие Кредитора на передачу земельного участка, на котором осуществляется строительство объекта долевого строительства в залог Уполномоченному банку.

Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что:

- разрешенное использование земельного участка под Объектом долевого строительства может быть изменено без его (Участника долевого строительства) дополнительного согласования и уведомления;

- право собственности на земельный участок под Объектом долевого строительства может быть передано в залог третьим лицам;

- Объект 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 многоквартирном доме и в Объекте долевого строительства могут быть изменены, по результатам изменения проектной документации. Расположение дверных и оконных проемов, инженерного и иного оборудования в Объекте долевого строительства указаны на плане ориентировочно, фактическое их местоположение и размеры могут быть уточнены Застройщиком в результате проведения строительных работ, но только в рамках проектной документации. Указанные на прилагаемом плане (Приложение №1) предметы мебели, сантехники, бытовой техники, оборудования нанесены условно и в состав Объекта долевого строительства не входят. Пунктирные линии на плане (при наличии) не являются перегородками и не возводятся. Настоящее описание является ориентировочным и может быть изменено/дополнено подрядной организацией и/или Застройщиком без предварительного согласования и уведомления Участника долевого строительства в рамках проектной документации. Корректировки проектной документации, получившие положительное заключение экспертизы, не считаются недостатком. Корректировки проектной документации, которые не требуют прохождения повторной экспертизы, не приводящие к ухудшению потребительских свойств Объекта долевого строительства, не считаются недостатком.

- в целях обеспечения последовательности проведения строительных, монтажных, отделочных работ, окна, балконные и входные двери, радиаторы отопления устанавливаются в момент проведения вышеперечисленных работ, в связи с чем, имеется вероятность загрязнения стеклопакетов, конструкций окон, балконных и дверных блоков, радиаторов отопления, после очистки на конструкциях могут оставаться дефекты (потертости, царапины, окалины, сколы, вмятины). В случае обнаружения данных дефектов это не будет являться основанием для замены конструкции.

1.5. Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации и Федеральным законом от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Строительство Дома осуществляется Застройщиком на основании:

- Разрешения на строительство № 72-23-167-2025, выданного 19.11.2025 года Администрацией города Тюмени, сроком действия – до 19.12.2030 года (далее именуется «Разрешение на строительство»);

- проектной декларации, размещенной в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования – на интернет-сайте <https://наш.дом.рф>.

2. Цена договора и порядок оплаты

2.1. Цена единицы общей площади Объекта долевого строительства (одного квадратного метра) составляет _____ (_____) рублей 00 копеек. Указанная цена единицы общей площади Объекта долевого строительства является фиксированной и перерасчету не подлежит.

С учетом размера общей площади квартиры, Участник долевого строительства обязуется оплатить Застройщику цену Договора (размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства, в размере _____) рублей 00 копеек.

2.2. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открываемый в Банк АО «Банк ДОМ.РФ» (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 года №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом с учетом следующего:

2.2.1. Эскроу-агент: Акционерное общество «Банк ДОМ.РФ» (сокращенное наименование АО «Банк ДОМ.РФ», ИНН 7725038124/ОГРН 1037739527077), место нахождения: 125009 г. Москва, ул. Воздвиженка, 10; адрес электронной почты: escrow@domrf.ru, номер телефона: 8-800-775-8686.

Депонент: _____

Бенефициар: **Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Рубин».**

Депонируемая сумма в размере _____) рублей 00 копеек.

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: до «___» _____ 202__ г. в порядке, предусмотренном п.п. 2.3.2. настоящего Договора участия в долевом строительстве.

Срок условного депонирования – 6 (Шесть) месяцев с даты ввода объекта в эксплуатацию, определяемой как последняя дата квартала ввода в эксплуатацию, указанного в проектной декларации.

2.3. Настоящим Стороны (Оференты) предлагают Эскроу-агенту (Акцептанту) заключить трехсторонний Договор счета эскроу (далее - Договор счета эскроу) на следующих условиях (оферта):

2.3.1. Бенефициар и Депонент считают себя заключившими Договор счета эскроу в случае принятия (акцепта) Акцептантом настоящей оферты Бенефициара и Депонента путем открытия Акцептантом счета эскроу на имя Депонента;

2.3.2. Депонент обязуется внести на счет эскроу Цену Договора в размере _____ (_____) рублей 00 копеек, из которых он оплачивает:

- 1-й платеж в размере _____ (_____) рублей 00 копеек

Участник долевого строительства производит за счет собственных средств в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты регистрации настоящего Договора в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии.

2.4. Застройщик вправе произвести замену уполномоченного банка (эскроу-агента), указанного в пункте 2.2.1. договора, на другой уполномоченный банк по своему усмотрению. В этом случае Застройщик уведомляет Участника долевого строительства (по телефону, адресу электронной почты) о смене уполномоченного банка (эскроу-агента) и Стороны подписывают дополнительное соглашение к настоящему договору в течение 5 рабочих дней.

3. Порядок и срок передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства

Формулировка абзаца первого пункта 3.1 для Жилой дом ГП-1

3.1 Застройщик обязан передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства **не позднее 30 июня 2029 года**. С учетом Разрешения на строительство планируемый срок окончания строительства Дома определен четвертым кварталом 2028 года.

Формулировка абзаца первого пункта 3.1 для Жилой дом ГП-2

3.1 Застройщик обязан передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства **не позднее 30 июня 2030 года**. С учетом Разрешения на строительство планируемый срок окончания строительства Дома определен четвертым кварталом 2029 года.

Формулировка абзаца первого пункта 3.1 для Жилой дом ГП-3

3.1 Застройщик обязан передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства **не позднее 30 июня 2031 года**. С учетом Разрешения на строительство планируемый срок окончания строительства Дома определен четвертым кварталом 2030 года.

Застройщик вправе досрочно исполнить обязательство по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства. В этом случае Участник долевого строительства обязан принять Объект долевого строительства в соответствии с настоящим договором и единовременно оплатить оставшуюся сумму по договору в течение 10 рабочих дней (в случае наличия задолженности на дату получения такого уведомления).

При наличии у Участника долевого строительства задолженности по договору Застройщик вправе приостановить исполнение обязательства по передаче Объекта долевого строительства до момента полной оплаты.

В случае, если строительство Дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик, не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока, обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Изменение предусмотренного Договором срока

передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

3.2. Застройщик, не менее чем за один месяц до установленного Договором срока передачи Объекта долевого строительства, обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) Дома в соответствии с договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости исполнения обязательства Участника долевого строительства приступить к принятию Объекта долевого строительства в срок, установленный вторым абзацем настоящего пункта Договора, и о последствиях бездействия Участника долевого строительства.

Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика, предусмотренное предыдущим абзацем, обязан приступить к принятию Объекта долевого строительства в течение семи рабочих дней, исчисляемых с даты получения им такого сообщения, если иной срок принятия Объекта долевого строительства не согласован письменно Сторонами.

Наличие в Объекте долевого строительства несущественных недостатков (включая, сколы, царапины, вмятины, выпуклости на стенах, полу и потолке, окнах, подоконниках, дверях и дверных наличниках, трещины, возникающие на поверхностях железобетонных стен и плит перекрытий) не связанных с невозможностью использования Объекта долевого строительства по назначению, не является основанием для отказа от подписания акта приема-передачи. В случае отказа Участника долевого строительства от подписания акта приема-передачи при наличии в Объекте долевого строительства несущественных недостатков, не связанных с невозможностью использования Объекта долевого строительства по назначению, такой отказ считается уклонением от приемки Объекта долевого строительства.

3.3. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный Договором срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, Застройщик, по истечении двух месяцев, исчисляемых с одиннадцатого дня поступления сообщения о завершении строительства в почтовое отделение, расположенное по месту жительства Участника долевого строительства, и указанное в разделе 9 Договора, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства (за исключением случая досрочной передачи Объекта долевого строительства, предусматривающего дату ее принятия до истечения месяца, следующего после выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию). В этом случае риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления Застройщиком одностороннего акта либо иного документа, предусмотренного предыдущим абзацем.

В случае уклонения Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный Договором срок, нарушения Участником долевого строительства срока принятия Объекта долевого строительства или при необоснованном отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику неустойку в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.4. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства либо составления Застройщиком в порядке, предусмотренном настоящим договором, одностороннего акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

3.5. Регистрация права собственности на Объект долевого строительства производится за счет Участника долевого строительства.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Обязанности Застройщика:

4.1.1. Застройщик обязан обеспечить строительство и ввод в эксплуатацию Дома, а также передачу Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства в соответствии с условиями Договора.

4.1.2. Застройщик обязан обеспечить сохранность Объекта долевого строительства до передачи Участнику долевого строительства с учетом срока, установленного пунктом 3.3. Договора.

4.2. Обязанности Участника долевого строительства:

4.2.1. Участник долевого строительства обязан оплатить Застройщику Цену Договора в размере, порядке и сроки, установленные Договором, но не ранее даты государственной регистрации настоящего Договора, и не позднее даты ввода Дома в эксплуатацию.

4.2.2. Участник долевого строительства в части, предусмотренной законодательством, самостоятельно несет расходы по государственной регистрации Договора, а также возможных изменений и дополнений к Договору.

4.2.3. Участник долевого строительства обязан самостоятельно организовать осуществление действий, связанных с получением сведений из Единого государственного реестра недвижимости в отношении Объекта долевого строительства, и совершить все необходимые действия для регистрации права собственности на Объекта долевого строительства.

Расходы, связанные с получением сведений из Единого государственного реестра недвижимости в отношении Объекта долевого строительства, и государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства, по оплате услуг нотариуса, кадастровых инженеров и другие расходы необходимые для приобретения права на Объект долевого строительства и для правомерного ее использования после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, полученного в отношении Дома, осуществляются Участником долевого строительства самостоятельно за свой счет.

4.2.4. В случае уклонения Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства Участник долевого строительства обязан компенсировать Застройщику расходы, связанные с содержанием и эксплуатацией Объекта долевого строительства и доли общего имущества, входящей в состав Дома (коммунальные платежи, эксплуатационные расходы, расходы по охране Объекта долевого строительства, расходы на вывоз мусора, а также иные расходы, возникающие в связи с исполнением Договора) за период с момента возникновения у Участника долевого строительства обязанности по принятию Объекта долевого строительства.

Размер денежных обязательств Участника долевого строительства перед Застройщиком, предусмотренных предыдущим абзацем, определяется с учетом общей суммы требований (в денежном выражении), указанных в счетах на оплату, предъявленных Застройщику эксплуатирующей организацией.

Участник долевого строительства обязан уплачивать Застройщику денежные средства в размере, пропорциональном величине Фактической площади Объекта долевого строительства к общей площади Дома. Указанное обязательство подлежит исполнению в течение пяти дней, исчисляемых с даты получения Участником долевого строительства соответствующего счета на оплату от Застройщика либо от уполномоченной им организации.

4.2.5. В рамках действия Договора Участник долевого строительства не вправе производить строительные, отделочные и иные виды работ в Объекте долевого строительства (в том числе, производить замену входной двери), либо вносить какие-либо иные изменения в Объект долевого строительства. Указанный запрет действует до даты момента принятия им Объекта долевого строительства по передаточному акту, предусмотренному пунктом 1 статьи 8 Федерального закона №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

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

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

4.3. Права Застройщика:

4.3.1. Застройщик вправе во внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в любое время в течение действия договора по своему усмотрению, в случае двухмесячной просрочки единовременного платежа, установленного п. п. 2.3.2. Договора, Участником долевого строительства при условии предварительного предупреждения Участника долевого строительства не менее чем за тридцать дней.

В случае, если п. п. 2.3.2 Договора установлена уплата цены Договора Участником долевого строительства путем внесения платежей в определенный период, систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, дает право Застройщику на односторонний отказ от исполнения настоящего Договора во внесудебном порядке.

4.3.2. Застройщик вправе не осуществлять передачу Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства до момента выполнения Участником долевого строительства своих обязательств согласно п. 2.1. Договора.

4.3.3. Застройщик вправе без согласования с Участником долевого строительства вносить изменения в проектную документацию, в том числе, в части количества квартир, нежилых помещений, машино-мест, кладовых, этажности, материалов, инженерного оборудования, благоустройства, архитектурных конструктивных решений.

4.4. Права Участника долевого строительства:

4.4.1. Назначить доверенное лицо для представления интересов Участника долевого строительства в отношениях с Застройщиком в рамках настоящего договора, полномочия которого должны быть основаны на нотариально удостоверенной доверенности.

4.4.2. Уступить свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам при условии предварительного письменного согласования с Застройщиком и Банком соглашения об уступке, предоставления одного экземпляра такого соглашения Застройщику, и с момента государственной регистрации Договора и полного выполнения Участником долевого строительства обязательств по внесению цены Договора до момента подписания Сторонами акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

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

4.4.3. Уступка Участником долевого строительства прав требования по возмещению убытков и (или) неустойки (штрафов, пеней), возникших вследствие неисполнения либо ненадлежащего исполнения обязательств Застройщиком, не допускается без предварительного письменного согласия Застройщика.

5. Качество Объекта долевого строительства. Гарантийный срок.

5.1. Гарантийный срок, установленный для Объекта долевого строительства (за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, а также результата производства отделочных работ на Объекте долевого строительства и входящих в состав такого Объекта долевого строительства элементов отделки) составляет три года, исчисляемых со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

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

Гарантийный срок на результат производства отделочных работ на Объекте долевого строительства и входящих в состав Объекта долевого строительства элементов отделки составляет 1 (один) год. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

Гарантийный срок на оборудование, материалы и комплектующие, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку изготовителя, но не более 1 (одного) года с даты передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

5.2. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу её эксплуатации либо вследствие ненадлежащего ремонта Объекта долевого строительства, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченным им третьим лицом, использования Объекта долевого строительства не по назначению, в том числе для коммерческого использования, повреждения Объекта долевого строительства или его составных частей в результате механического, химического или иного внешнего воздействия.

5.3. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, что такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

В случае обнаружения недостатка Объекта долевого строительства в период гарантийного срока Участник долевого строительства обязан письменно обратиться к Застройщику, предъявив при этом копию документа, подтверждающего право собственности на Объект долевого строительства, копию настоящего договора, копию акта приема-передачи на Объект долевого строительства и документы, обосновывающие заявленные требования.

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

Регулировка оконных блоков, дверей, производится на момент передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства. Стороны договорились, что в случае возникновения необходимости проведения регулировки оконных блоков, дверей, после приемки объекта Участником долевого строительства, такая регулировка является эксплуатационным мероприятием, не признается гарантийным случаем, и может быть произведена Участником долевого строительства самостоятельно или Застройщиком за счет Участника долевого строительства по предварительно согласованной с ним стоимости.

5.4. В случае, если Объект долевого строительства построена Застройщиком с отступлениями от условий договора, повлекшими ухудшение ее качества, или с иными недостатками, которые делают Объект долевого строительства непригодным для проживания, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения таких недостатков в разумный срок, соразмерного уменьшения цены Договора либо возмещения своих расходов на устранение недостатков.

5.5. Участник долевого строительства принимает на себя обязательства не осуществлять действия, последствием которых является изменение поверхности фасада, в том числе путем сверления отверстий, размещения кондиционеров и иных конструкций на фасадах (в том числе, замену облицовочного материала, покраску фасада или его частей, создание, изменение или ликвидацию лоджий, балконов, террас, установку поверх фасада любых устройств и сооружений и так далее, в соответствии с Правилами благоустройства г. Тюмени), а также не осуществлять без предварительного письменного согласия управляющей компании действия по остеклению и ограждению лоджий, балконов, в результате которых меняется материал, цвет или конструкция ограждения.

6. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору

6.1. 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.

Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

6.2. Участник долевого строительства, уступивший права требования к Застройщику по Договору, обязан уведомить об этом Застройщика в течение трёх рабочих дней, исчисляемых с даты такой уступки с представлением доказательств состоявшейся уступки.

7. Изменение договора и разрешение споров

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

7.2. Во всём остальном, что не предусмотрено Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

7.3. Все споры между сторонами по исполнению Договора разрешаются в досудебном порядке. Сторона, получившая претензию от другой стороны, обязана ответить на претензию в течение тридцати дней, исчисляемых с даты получения претензии. При недостижении согласия в досудебном порядке, споры подлежат рассмотрению в суде по месту нахождения Застройщика в соответствии с действующим законодательством РФ.

7.4. Односторонний отказ от исполнения настоящего Договора допускается только в случаях, предусмотренных Федеральным законом от 30 декабря 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».

8. Заключительные положения

8.1. Вся корреспонденция, связанная с исполнением Договора, направляется Участнику долевого строительства по адресу, указанному в разделе 9 Договора.

Передача информации, связанной с исполнением Договора (в том числе, уведомления и извещения, а также уведомление застройщика о завершении строительства Объекта) допускается, также, по электронной почте, если такая передача информации осуществляется между следующими адресами электронной почты: _____

– именуемый «адрес электронной почты Участника долевого строительства», office@x-devel.ru – «адрес электронной почты Застройщика».

Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах стороны Договора обязаны извещать друг друга, в течение пяти дней с даты возникновения изменения. При невыполнении данной обязанности корреспонденция, направленная по прежнему адресу, считается направленной надлежащим образом.

Застройщик, в случае если специальный способ направления уведомлений не определен законодательством, если это применимо с учетом целей уведомления, вправе осуществлять уведомление Участников посредством размещения соответствующей информации на сайте Застройщика <http://xarakter.pф/>. Участник согласен на получение электронной рассылки о новостях и акциях Застройщика по электронной почте и/или телефону, указанным в настоящем Договоре.

Каждая Сторона гарантирует возможности доставки корреспонденции по указанному в Договоре адресу и в полной мере несет риски невозможности получения (доставки).

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

8.3. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору сторона, не исполнившая своих обязательств или не надлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Федеральным законом № 214-ФЗ и Договором неустойки (штрафы, пени).

8.4. В случае неисполнения одной из сторон Договора денежных обязательств, предусмотренных пунктом 1.3. Договора, вторая сторона вправе получить с нее неустойку в соответствии с действующим законодательством РФ.

8.5. Участник долевого строительства дает заверение Застройщику в том, что Участник долевого строительства ознакомился с проектной декларацией по строительству Дома, в том числе с документами и материалами, составляющими содержание проектной декларации в части информации о Застройщике и информации о проекте строительства.

Условия, содержащиеся в пунктах 2.2.1. Договора, основаны на заверениях Участника долевого строительства о наличии у него правоотношений с АО «Банк ДОМ.РФ» (ИНН 7725038124), указанных в пункте 2.2.1. Договора, а также на заверениях Участника долевого строительства в том, что изменение или прекращение таких правоотношений либо признание обязательств, предусмотренных такими правоотношениями, или их части недействительными, не является основанием для изменения либо прекращения обязательств Участника долевого строительства перед Застройщиком, предусмотренных Договором.

Участник долевого строительства дает заверение Застройщику в том, что возместит Застройщику любые затраты, связанные с исполнением либо ненадлежащим исполнением обязательств, установленных между им и названным третьим лицом, а также связанные с действиями, совершение которых может быть возложено на Застройщика в связи с исполнением условий, содержащихся в пунктах Договора, указанных в предыдущем абзаце.

8.6. Участник долевого строительства дает согласие Застройщику на обработку, хранение и использование персональных данных Участника долевого строительства, предоставленных им в рамках заключения и исполнения Договора.

8.7. Договор заключен в двух экземплярах, по одному экземпляру для каждой из сторон. Договор составлен в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью. Сторонами признается юридическая сила договора, подписанного аналогами собственноручной подписи.

Приложение:

1. План Объекта долевого строительства;
2. Основные и технические характеристики.

9. Реквизиты и подписи сторон

Застройщик:

ООО «Специализированный застройщик «Рубин»
625002, обл. Тюменская, г. Тюмень, ул. Комсомольская, д.
75, помещ. 5, офис 107
Тел.: 8(3452) 21-73-85
ИНН 9703180071 КПП 720301001
ОГРН 1247700328204
р/счет 40702810600800020444
АО «Банк ДОМ.РФ»
БИК 044525266
к/счет 30101810345250000266

Участник долевого строительства:

ФИО _____
паспорт гражданина Российской Федерации _____
выдан _____, дата выдачи _____ года, код
подразделения _____; зарегистрированное место
жительства: _____
Тел.: +7 _____

М.П.

Приложение №1
к договору участия в долевом строительстве
№ _____ от «___» _____ 202_ года

Объект долевого строительства
на плане _____ этажа ГП-_, секция_

Застройщик:

ООО «Специализированный застройщик «Рубин»
625002, обл. Тюменская, г. Тюмень, ул. Комсомольская,
д. 75, помещ. 5, офис 107
Тел.: 8(3452) 21-73-85
ИНН 9703180071 КПП 720301001
ОГРН 1247700328204
р/счет 40702810600800020444
АО «Банк ДОМ.РФ»
БИК 044525266
к/счет 30101810345250000266

М.П.

Участник долевого строительства:

ФИО _____
паспорт гражданина Российской Федерации _____
выдан _____, дата выдачи _____ года, код
подразделения _____; зарегистрированное место
жительства: _____
Тел.: +7 _____

Основные и технические характеристики

1. Основные характеристики Дома

Вид и назначение: Жилой микрорайон, расположенный по адресу: г. Тюмень, в границах улиц Октябрьская-Почтовая-Полевая. 3 очередь. Жилой дом ГП-1 со встроенным подземным паркингом, первый этап строительства. Жилой дом ГП-2 со встроенным подземным паркингом, второй этап строительства. Жилой дом ГП-3 со встроенным подземным паркингом, третий этап строительства

Количество этажей:

(ГП-1) 25 (двадцать пять), включая подвальный этаж;

(ГП-2) 18 (восемнадцать), включая подвальный этаж;

(ГП-3) 19 (Девятнадцать), включая подвальный этаж.

Общая площадь жилого дома:

Жилой дом ГП-1 включает в себя 5 секций. – площадь многоквартирного жилого здания 41 282,64 кв.м., площадь застройки паркинга 9173,02 кв. м.

Жилой дом ГП-2 включает в себя 3 секции. – площадь многоквартирного жилого здания 19 691,70 кв.м., площадь застройки паркинга 7233,80 кв. м.

Жилой дом ГП-3 включает в себя 3 секции. – площадь многоквартирного жилого здания 15 940,67 кв.м., площадь застройки паркинга 2498,13 кв. м.

Материал наружных стен и каркаса объекта: монолитный железобетонный каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов;

Материал внутренних стен: монолитный железобетон и стены из мелкоштучных каменных материалов;

Материал поэтажных перекрытий: монолитные железобетонные;

Устройство кровли: плоская с внутренним водостоком;

Фундамент: Сваи с монолитно-плитным ростверком.

Класс энергоэффективности: Класс «А+»

Класс сейсмостойкости: не менее 5 баллов

2. Технические характеристики Объекта долевого строительства

формулировка пунктов 2.1 и 2.2. для квартиры / квартиры-студии:

2.1. Застройщиком при строительстве Объекта долевого строительства **производятся** следующие виды работ:

- установка входной металлической двери;
- установка окон без устройства подоконников и откосов;
- устройство выравнивающей стяжки пола;
- оштукатуривание стен;
- стояки горячего и холодного водоснабжения с разводкой в подвале с расположением водоразборных стояков в квартире;
- трубы водоснабжения в квартире проложены скрыто полу, материал труб – сшитый полиэтилен;
- монтаж систем электроснабжения, установка приборов учета электрической энергии (в этажных электрических щитах);
- общедомовой стояк канализации с установкой отвода для подключения внутриквартирной сети (без устройства внутриквартирной сети);
- общедомовой стояк отопления с коллекторным узлом и индивидуальными приборами учета тепловой энергии в поэтажном распределительном шкафу, устройство поквартирной горизонтальной разводки в стяжке пола с установкой приборов отопления.

- ввод в квартиру сети связи интернет, линий домофонной связи;

2.2 Застройщиком при строительстве Объекта **не производятся** следующие виды работ:

- черновая и чистовая отделка откосов окон, дверей;
- чистовая отделка стен, шпатлевка стен, наклейка обоев, покраска и т.п.;
- оштукатуривание, натяжка, покраска и т.п. потолков;
- установка подоконников;
- установка межкомнатных дверей;
- окраска оконных блоков, трубопроводов;
- устройство чистового покрытия пола (линолеума, керамической плитки в санузле и т.п.);
- установка ванны, мойки, смесителей, умывальника, унитаза, смывного бачка, обвязки к ним и т.п.;
- установка электроплиты;
- установка розеток и выключателей;
- разводка системы водоснабжения до сантехнических приборов;
- установка термостатических головок на приборах отопления.

формулировка пунктов 2.1 и 2.2. для нежилого помещения

2.1. Застройщиком при строительстве Объекта долевого строительства производятся следующие виды работ:

- монтаж системы электроосвещения, установка светодиодных светильников;
 - монтаж силового щита;
 - пол, монолитная железобетонная плита;
 - стены, монолитный железобетон и стены из мелкоштучных каменных материалов;
- 2.2. Застройщиком при строительстве Объекта долевого строительства не производятся следующие виды работ:
- устройство выравнивающей стяжки;
 - устройство чистых полов;
 - чистовая отделка стен, шпатлевка, покраска стен и потолков, наклейка обоев;
 - отделка потолков, штукатурка, шпатлевка, покраска потолков;
 - разводка электрической сети и устройство выводов под электрические розетки;
 - монтаж систем отопления;
 - монтаж систем горячего и холодного водоснабжения.

формулировка пунктов 2.1 и 2.2. для нежилого помещения (кладовой)

2.1. Застройщиком при строительстве Объекта долевого строительства производятся следующие виды работ:

- монтаж системы электроосвещения, установка светодиодных светильников;
- пол, монолитная железобетонная плита;
- стены, монолитный железобетон и стены из мелкоштучных каменных материалов;
- установка дверей;

2.2. Застройщиком при строительстве Объекта долевого строительства не производятся следующие виды работ:

- устройство выравнивающей стяжки;
- устройство чистых полов;
- чистовая отделка стен, шпатлевка, покраска стен и потолков, наклейка обоев, штукатурка;
- отделка потолков, штукатурка, шпатлевка, покраска потолков;
- разводка электрической сети и устройство выводов под электрические розетки;
- монтаж систем отопления;
- монтаж систем горячего и холодного водоснабжения.

* Допускается прохождение общедомовых инженерных систем через помещение кладовой. При этом, собственник обязуется предоставить доступ к общедомовым инженерным системам, в случае необходимости обслуживания или ремонта.

формулировка пунктов 2.1 и 2.2. для нежилого помещения (машино-места):

Конструкции подземного паркинга - монолитный железобетонный каркас: монолитные железобетонные ограждающие стены и колонны, объединенные жестким монолитным диском перекрытия;

2.1. Застройщиком при строительстве Объекта долевого строительства производятся следующие виды работ в паркинге:

- помещения паркинга оборудуются инженерными сетями электроснабжения, вентиляции, автоматического пожаротушения, противопожарным водопроводом;
- подземный паркинг - неотапливаемый;
- сообщение паркинга и жилых секций осуществляется через проходы в подвальном этаже;
- выполняется разметка машино-мест;
- паркинг оборудуется автоматическими воротами.

Застройщик:

ООО «Специализированный застройщик «Рубин»

625002, обл. Тюменская, г. Тюмень, ул.

Комсомольская, д. 75, помещ. 5, офис 107

Тел.: 8(3452) 21-73-85

ИНН 9703180071 КПП 720301001

ОГРН 1247700328204

р/счет 40702810600800020444

АО «Банк ДОМ.РФ»

БИК 044525266

к/счет 30101810345250000266

Участник долевого строительства:

ФИО _____

паспорт гражданина Российской Федерации _____

выдан _____, дата выдачи _____ года, код

подразделения _____; зарегистрированное место

жительства: _____

Тел.: +7 _____

М.П.