

ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ № _____

г. Тюмень

«__» _____ 2023 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Восток Девелопмент», в лице _____, действующего на основании _____, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и

Гражданка Российской Федерации: _____, _____ г.р., паспорт серии _____ № _____, выдан _____, дата выдачи _____ г., код подразделения _____, зарегистрированн__ по адресу: _____, именуемый/ая в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими и привлеченными силами построить объект капитального строительства: **«Архитектурный ансамбль Вознесенский»**, расположенный в квартале улиц Щербакова, Заозерная, Красноармейская, Береговая г. Тюмени **2 этап строительства**, в составе проекта: **Жилой дом № 3** по адресу: Тюменская область, г.Тюмень, ул. Щербакова дом 2, корпус 3; **Жилой дом № 4** по адресу: Тюменская область, г.Тюмень, ул. Щербакова дом 2, корпус 4; **Жилой дом № 5** по адресу: Тюменская область, г.Тюмень, ул. Щербакова дом 2, корпус 5; **Жилой дом № 6** по адресу: Тюменская область, г.Тюмень, ул. Щербакова дом 2, корпус 6 **Крытая автостоянка № 9.2** по адресу: Тюменская область, г.Тюмень, ул. Щербакова дом 2, корпус 3, строение 1, (далее именуемый – Объект) и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать Объект долевого строительства, указанный в пункте 1.3 настоящего Договора Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

1.2. Строительство Объекта Застройщик ведет на **земельном участке с кадастровым номером 72:23:0109002:3067**, общей площадью 15 820 +/- кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения многоэтажной жилой застройки, допустимой к размещению в соответствии с требованиями санитарного законодательства Российской Федерации, расположен по адресу: Российская Федерация, Тюменская область, г.Тюмень, ул. Щербакова, принадлежащий Застройщику на праве аренды, право аренды Застройщика зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 13 мая 2023 г., номер государственной регистрации №72:23:0109002:3067-72/041/2023-2 (далее по тексту – Земельный участок).

1.3. Объектом долевого строительства является:

• **Квартира _____ расположенная в Жилом здании № _ (Дом _____) в _____ (_____) подъезде, на _ (_____) этаже, общей проектной площадью _____ кв.м., включающая проектную площадь жилого помещения _____ со строительным номером – _____**, согласно плану Объекта долевого строительства и его местоположению на поэтажном плане дома (Приложение № 1 к настоящему договору), создаваемая с привлечением денежных средств Участника долевого строительства, в соответствии с проектной документацией, и подлежащая передаче ему без внутренней отделки с выполненными в ней работами согласно перечню, приведенному в основных характеристиках Объекта долевого строительства (Приложении № 2 к настоящему договору), после получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим договором (далее – по тексту настоящего договора – Объект долевого строительства).

1.4. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик.

1.5. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что земельный участок находится в залоге у Банка ВТБ (ПАО).

1.6. Участник долевого строительства дает согласие Застройщику на распоряжение любым образом земельным участком, указанным в п. 1.2. настоящего договора, включая осуществление объединения, перераспределения, раздела и выдела из указанного земельного участка других (другого) земельных участков и на последующую государственную регистрацию

права аренды Застройщика на вновь образованные (преобразованные) земельные участки, а также на возможное уменьшение или увеличение площади земельного участка, указанного в п. 1.2. настоящего договора, в случае осуществления данных действий. Участник долевого строительства выражает свое согласие на изменение предмета залога в связи с предстоящими преобразованиями земельного участка, указанного в п. 1.2. настоящего договора.

1.7. Срок завершения строительства (срок завершения строительно-монтажных работ) – IV квартал 2027 года. Срок получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию – IV квартал 2027 года. Срок передачи Объекта долевого участия Участнику долевого строительства – не позднее 31 марта 2028 года.

В случае, если строительство (создание) Объекта 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. При этом, изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Квартиры Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

2. Правовые основания Договора.

2.1. Настоящий Договор составлен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, 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 Федеральным законом от 13.07.2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

2.2. Основанием для заключения настоящего Договора являются:

2.2.1. Разрешение на строительство № 72-23-161-2022 от 12 сентября 2022 года, выданного Администрацией города Тюмени, с изменениями от 10.03.2023, 28.04.2023, 01.06.2023, 08.06.2023, 20.06.2023;

2.2.2. Договор аренды земельного участка от 21 декабря 2020г., зарегистрированный Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тюменской области 26 января 2021 г. за № 72:23:0109002:2655-72/041/2021-11, дополнительное соглашение к договору аренды, зарегистрированное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тюменской области 13 мая 2023 г., номер государственной регистрации №72:23:0109002:3067-72/041/2023-2;

2.2.3. Проектная декларация на строительство Объекта: «Архитектурный ансамбль Вознесенский», расположенный в квартале улиц Щербакова, Заозерная, Красноармейская, Береговая г. Тюмени» 2 этап строительства №72-001170 размещена в Единой информационной системе жилищного строительства. Дата размещения проектной декларации: 04 июля 2023 года. Застройщиком могут вноситься изменения в проектную декларацию в соответствии с действующим законодательством.

Основные характеристики Объекта - **Жилое здание № __** по адресу: Тюменская область, г.Тюмень, ул. Щербакова дом 2, корпус __:

- вид – многоквартирный дом,
- назначение - жилое,
- количество этажей – __,
- общая площадь Объекта – _____ кв.м,
- материал наружных стен – с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов,
- материал перекрытий – монолитные железобетонные,
- класс энергоэффективности Объекта – «А++»,
- класс сейсмостойкости Объекта – 5 и менее баллов.

2.3. Участник долевого строительства путем подписания Договора подтверждает, что ознакомился с проектной документацией и проектной декларацией Объекта до подписания Договора. Все технические вопросы Участнику долевого строительства разъяснены и понятны. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что адрес Объекта является проектным и может быть изменен на иной адрес в период строительства Объекта.

Участник долевого строительства подтверждает, что до заключения Договора получил всю необходимую, полную и удовлетворяющую его информацию, включая, но не ограничиваясь:

- О наименовании, адресе и режиме работы Застройщика.

- О полном объеме своих прав и обязанностей по Договору.
- Об Объекте, в котором расположена Квартира; о характеристиках Квартиры.
- Об установленном действующим законодательством порядке государственной регистрации Договора и права собственности Участника долевого строительства на Квартиру.
- О моменте возникновения права собственности Участника долевого строительства на Квартиру и на долю в общем имуществе Объекта.
- О правовых основаниях строительства Объекта (п.2.2. Договора).
- О переходе на Участника долевого строительства бремени содержания Квартиры и доли в общем имуществе Объекта.

3. Цена договора и порядок расчетов

3.1. Размер денежных средств, вносимых Участником долевого строительства для строительства Объекта, составляет: _____ (_____) **рублей __ копеек**, НДС не облагается и включает в себя сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта, в том числе объектов инженерной инфраструктуры и денежных средств на оплату услуг Застройщика. Общая сумма денежных средств (цена Договора), вносимых Участником долевого строительства для строительства Объекта, является окончательной и изменению не подлежит

3.2. Участник долевого строительства производит оплату по Договору участия в долевом строительстве путем безналичного перечисления собственных денежных средств, после государственной регистрации настоящего Договора, в соответствии с нижеследующим графиком:

3.3. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открываемый в Банке ВТБ (ПАО) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество Банк ВТБ (сокращенное наименование – ПАО Банк ВТБ), место нахождения: 191144, г. Санкт-Петербург, Дегтярный переулок, д. 11, лит. А, почтовый адрес: 109147, г. Москва, ул. Воронцовская, д. 43, стр. 1, адрес электронной почты: schet_escrow@vtb.ru, номер телефона: 8(958)256-24-24

Депонент: _____

Бенефициар: ООО «Специализированный застройщик Восток Девелопмент»

Депонируемая сумма: _____ (_____) **рублей __ копеек**

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу определяется в порядке, предусмотренном п. 3.2. настоящего Договора участия в долевом строительстве.

Основания перечисления застройщику (бенефициару) депонированной суммы:

- разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта, полученного Застройщиком;
- сведения Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающие государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав Объекта, или сведения о размещении в единой информационной системе жилищного строительства, в соответствии с законом №214-ФЗ вышеуказанной информации.

Основания прекращения условного депонирования денежных средств:

- истечение срока условного депонирования;
- перечисление депонируемой суммы при возникновении оснований перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы
- расторжение договора участия в долевом строительстве по основаниям, предусмотренным Законом;
- возникновение иных оснований, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

3.4. В случае, если фактические затраты на строительство (создание) Объекта долевого строительства оказались меньше тех, которые учитывались при определении цены настоящего договора, полученная Застройщиком экономия возврату не подлежит. Указанные денежные средства остаются в распоряжении Застройщика и могут использоваться по его усмотрению.

3.5. Указанная в пункте 1.3. настоящего договора площадь Объекта долевого строительства является проектной и подлежит уточнению на основании данных кадастрового учета. Изменения Объекта долевого строительства не являются существенными, если в результате их выполнения жилая площадь Объекта долевого строительства изменится в пределах пяти процентов по отношению к проектной площади.

4. Обязанности Участника долевого строительства

4.1. Заключение договора счета эскроу с Эскроу-агентом и Бенефициаром.

4.2. Уплатить обусловленную договором цену в предусмотренный пунктом 3.2. настоящего договора срок.

4.3. Представить в течение 10 (десяти) календарных дней с момента заключения настоящего договора в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, настоящий договор, а также иные документы, необходимые для государственной регистрации настоящего договора.

4.4. Принять Объект долевого строительства в порядке, предусмотренном разделом 6 настоящего Договора.

4.5. Участник долевого строительства обязуется с момента подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства, а также составления одностороннего документа о передаче Объекта долевого строительства в том случае, когда составление такого документа предусмотрено настоящим Договором и действующим законодательством, в полном объеме нести расходы по содержанию и обслуживанию Объекта долевого строительства и общего имущества Объекта, оплачивать коммунальные услуги, в том числе компенсировать организации, принявшей дом в эксплуатацию или фактически осуществившей такие расходы, расходы по содержанию и обслуживанию Объекта долевого строительства, нести расходы по содержанию сетей и инженерных сооружений, задействованных в обеспечении электро-, водо- теплоснабжении после получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта долевого строительства в эксплуатацию.

4.6. Представить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, необходимые документы для регистрации права собственности на Объект долевого строительства в течение 2 (двух) месяцев с момента передачи Объекта долевого строительства по акту приема-передачи, указанному в п. 6.1 настоящего договора, нести все расходы, связанные с оформлением и регистрацией права собственности на Объект долевого строительства.

4.7. Письменно, с приложением копий подтверждающих документов, извещать Застройщика об изменении адреса, замене документов, удостоверяющих личность, выдаче доверенности на представление интересов Участника долевого строительства в отношениях с Застройщиком или иных данных, являющихся существенными в целях надлежащего исполнения обязательств по настоящему договору, в трехдневный срок с момента наступления такого события.

4.8. В случае уступки прав и обязанностей по настоящему договору представить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, необходимые документы для регистрации договора уступки.

4.9. Обязательства Участника долевого строительства по настоящему договору считаются исполненными с момента внесения Участником долевого строительства в полном объеме денежных средств на специальный счет-эскроу согласно п. разделу 3 настоящего Договора и подписания Сторонами акта приема-передачи, указанного в п. 6.1 настоящего договора.

4.10. Присутствовать на всех мероприятиях, требующих его личного участия. Подписывать все необходимые документы, требующиеся для оформления права собственности на Объект долевого участия.

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

4.12. Участник долевого строительства вправе осуществлять полномочия по владению и пользованию Объектом долевого строительства только после подписания акта приема-передачи, указанного в п. 6.1 настоящего договора.

4.13. При условии полной оплаты стоимости Объекта долевого строительства уступить право требования по настоящему договору третьим лицам. Уступка Участником долевого строительства права требования по настоящему договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства, указанного в п. 6.1 настоящего Договора.

В этом случае Участнику долевого строительства рекомендуется письменно уведомить Застройщика о состоявшейся уступке в соответствии со ст. 382, 385 Гражданского кодекса РФ в целях надлежащего и своевременного исполнения Сторонами своих обязательств по настоящему договору.

Также Участник долевого строительства вправе передать Застройщику один экземпляр договора уступки права требования или его копию после осуществления государственной регистрации такого договора уступки.

4.14. В случае неполной оплаты (неоплаты) стоимости Объекта долевого строительства Участник долевого строительства вправе с письменного согласия Застройщика уступить право требования по настоящему договору одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства в порядке, предусмотренном Гражданским кодексом РФ.

4.15. Производить на Объекте долевого строительства работы по чистовой отделке только после получения от Застройщика Объекта долевого строительства по акту приема-передачи, указанному в п. 6.1 настоящего договора.

4.16. Выдать доверенность третьему лицу на представление интересов Участника долевого строительства в отношениях с Застройщиком, в том числе на подписание акта приема-передачи Объекта долевого строительства, указанного в п. 6.1 настоящего договора, с учетом условий, указанных в пункте 4.7 настоящего договора.

4.17. Участник долевого строительства после ввода Объекта в эксплуатацию не вправе осуществлять любые работы, влекущие изменение фасада дома, в нарушение паспорта фасада, в том числе: замена облицовочного материала; покраска фасада, его частей; создание, изменение или ликвидация крылец, навесов, козырьков, карнизов, балконов, лоджий; изменение входных групп, остекление балконов и лоджий, обустройство балконов и лоджий, замена элементов фасада, в том числе столярных, обустройство тамбуров входов и самих входов, ликвидации, либо созданию дверных и оконных проемов, изменение формы дверных и оконных проемов, изменение художественной подсветки в соответствии с Правилами благоустройства г.Тюмени.

5. Обязанности Застройщика

5.1. Осуществлять необходимые согласования проектной документации и внесение изменений, связанные с исполнением настоящего договора, в отношении Объекта долевого строительства.

5.2. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в сроки, установленные Договором.

5.3. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в порядке, предусмотренном в разделе 6 настоящего Договора, не позднее 31 марта 2028 года после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта. Допускается досрочное исполнение обязательства Застройщика по передаче Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства.

5.4. В случае если строительство Объекта не может быть завершено в срок, предусмотренный п. 1.7. настоящего договора, не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение заключить дополнительное соглашение об изменении настоящего договора.

5.5. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям настоящего договора и требованиям законодательства.

5.6. При передаче Объекта долевого строительства Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы Объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (далее - инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства), которая прилагается к акту приема-передачи Объекта долевого строительства, указанного в п. 6.1 настоящего договора.

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

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

5.9. Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными в полном объеме с момента подписания Сторонами акта приема-передачи, указанного в п. 6.1 настоящего договора.

5.10. С целью своевременного осуществления строительства привлекать к выполнению работ третьих лиц (Заказчика, Генерального подрядчика, поставщиков и других лиц) без согласия Участника долевого строительства.

5.11. Требовать от Участника долевого строительства полной и своевременной оплаты стоимости Объекта долевого строительства, своевременной приемки Объекта долевого строительства, а также исполнения Участником долевого строительства иных обязательств, предусмотренных настоящим договором и гражданским законодательством.

5.12. Без согласования с Участником долевого строительства вносить изменения в проектную документацию, в том числе в части количества квартир, этажности, материалов, инженерного оборудования, благоустройства, архитектурных, конструктивных решений.

5.13. Осуществить раздел, объединение или иное образование земельного участка, на котором осуществляется строительство Объекта долевого строительства в течение его строительства.

6. Передача Объекта долевого строительства

6.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому сторонами акту приема-передачи.

В акте приема-передачи Объекта долевого строительства указывается информация о дате передачи, основные характеристики Объекта долевого строительства, а также иная информация по усмотрению сторон.

К акту приема-передачи Объекта долевого строительства прилагается инструкция по эксплуатации Объекта долевого строительства, которая является неотъемлемой частью акта приема-передачи.

6.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод Объекта долевого строительства в эксплуатацию.

6.3. Застройщик не менее чем за месяц до наступления, установленного настоящим договором срока передачи Объекта долевого строительства обязан направить Участнику долевого строительства уведомление о завершении строительства Объекта долевого строительства, о его готовности к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства. Уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу, указанному в п. 10.5 настоящего договора, или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

6.4. Участник долевого строительства обязан принять Объект долевого строительства по акту приема-передачи в срок, указанный в уведомлении о завершении строительства и о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

Наличие в Объекте долевого строительства несущественных недостатков, 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. В случае уклонения Участника долевого строительства от приемки Объекта долевого строительства срок передачи Объекта долевого строительства считается продленным на период с момента истечения срока, указанного в уведомлении о завершении строительства Объекта долевого строительства, до момента передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства (в том числе по акту приема-передачи, составленному Застройщиком в одностороннем порядке).

6.5. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный п. 6.4 настоящего договора срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случаев, 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») Застройщик по истечении 2 (двух) месяцев со дня, указанного в уведомлении о завершении строительства Объекта и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления предусмотренного настоящим пунктом одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.

7. Гарантийные обязательства

7.1. Предметом гарантии является Объект долевого строительства, указанный в пункте 1.3 настоящего договора. Качество объекта должно соответствовать условиям настоящего договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

7.2. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 лет.

7.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, определяется паспортом завода – изготовителя, но не может быть менее чем 3 (три) года.

7.4. Гарантийный срок, установленный п. 7.2 настоящего договора, исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства. Гарантийный срок, установленный п. 7.3 настоящего договора, исчисляется со дня подписания первого акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

7.5. Гарантийные обязательства действительны при обязательном соблюдении Участником долевого строительства действующих строительных норм и правил, а также инструкции по эксплуатации Объекта, указанной в п. 6.1 настоящего договора.

7.6. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока. При этом Участник долевого строительства обязан предъявить копию настоящего договора, копию акта приема-передачи Объекта долевого строительства и документы, обосновывающие заявленные требования.

7.7. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в срок, согласованный Застройщиком с Участником долевого строительства.

7.8. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предоставленной Участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства, указанной в п. 6.1 настоящего договора, правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

8. Ответственность Сторон

8.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Убытки возмещаются сверх неустойки.

8.2. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору, если оно явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, а именно: пожара, наводнения, землетрясения или других стихийных бедствий, войны, блокады, вооруженных конфликтов, решения органов законодательной и исполнительной власти ограничительного характера, забастовок и т.п., и эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение настоящего договора.

8.3. О наступлении обстоятельств непреодолимой силы Стороны извещают друг друга немедленно после наступления этих обстоятельств. При этом срок исполнения обязательств по договору отодвигается на срок действия обстоятельств непреодолимой силы. Если этот срок превышает один месяц, то Стороны обязуются провести переговоры с целью достижения приемлемого для них решения по целесообразности дальнейшего исполнения Сторонами настоящего договора. В случае если Стороны придут к соглашению о нецелесообразности дальнейшего исполнения настоящего договора, то настоящий договор может быть расторгнут по соглашению сторон либо в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

Письменное подтверждение соответствующей Торгово-промышленной палаты будет считаться достаточным свидетельством обстоятельств форс-мажора.

8.4. В случае нарушения сроков оплаты стоимости Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику пеню за каждый календарный день просрочки в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа.

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

8.6. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания акта приема-передачи, указанного в п. 6.1 настоящего договора, Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по настоящему договору.

8.7. Нарушение срока внесения платежа более трех раз в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа более двух месяцев является основанием для одностороннего внесудебного отказа Застройщика от исполнения настоящего договора.

9. Действие договора

9.1. Договор считается заключенным с момента государственной регистрации и действует до полного исполнения Сторонами обязательств по нему, за исключением случаев расторжения Договора в установленном законом порядке.

9.2. Изменения в настоящий Договор вносятся в порядке, установленном законодательством РФ по соглашению Сторон. Любые изменения и дополнения к Договору действительны, если они совершены в письменной форме, подписаны обеими Сторонами, оформлены в виде дополнительных соглашений, являющихся неотъемлемой частью Договора, и зарегистрированы в установленном законом порядке.

9.3. Сторона иницирующая изменение обязана направить другой стороне уведомление с предложением внести изменения в Договор и представить проект соответствующих изменений. Такое уведомление должно быть отправлено заказным письмом с описью и уведомлением по почте или вручено лично под расписку. Срок ответа составляет – 30 (тридцать) календарных дней.

9.4. В случае не урегулирования спорных вопросов путем переговоров, а также в случае отказа от проведения переговоров или отсутствия ответа на уведомление в течение одного месяца, спор передается на рассмотрение в суд, в порядке, предусмотренном действующим Законодательством.

9.5. Договор может быть расторгнут только по взаимному соглашению Сторон, за

исключением случаев, предусмотренных Договором и законом.

9.6. В случае если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» требованиям к Застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения настоящего договора во внесудебном порядке.

9.7. При наступлении случаев, в результате которых у какой-либо из Сторон возникает право на односторонний внесудебный отказ от исполнения настоящего договора, такой отказ осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 9 Федерального закона 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».

10. Особые условия

10.1. Во всем остальном, что не предусмотрено условиями настоящего договора, стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

10.2. Со дня государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства Участник долевого строительства приобретает право общей долевой собственности на общее имущество Объекта долевой собственности, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном Объекте, в том числе лестничные клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, холлы, кровля, технические этажи и подвалы, ограждающие несущие и ненесущие конструкции, а также механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, а также иные объекты, предназначенные для обслуживания многоквартирного дома, как единого комплекса недвижимого имущества, и служащие для его использования.

10.3. Участник долевого строительства согласен с тем, что Застройщик самостоятельно распоряжается построенными инженерно-техническими сооружениями.

10.4. Участник долевого строительства самостоятельно решает вопросы телефонизации Объекта долевого строительства.

10.5. Адресом Участника долевого строительства для направления ему корреспонденции является: _____. В случае изменения адреса или иных реквизитов Участника долевого строительства, указанных в настоящем договоре, Участник долевого строительства обязан письменно уведомить Застройщика в трехдневный 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.

10.6. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства, действуя по собственной воле и в своих интересах подтверждает, что в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных» дает согласие Застройщику (с целью осуществления хозяйственной деятельности последнего) на обработку своих персональных данных, т.е. на совершение любых действий (операций), включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (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 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных»), ставших ему известными при заключении и исполнении настоящего Договора (а также его расторжения).

10.7. Участник долевого строительства дает свое согласие на обработку его персональных данных третьими лицами (операторами), привлеченными Застройщиком для целей обеспечения надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по настоящему Договору, в том же объеме действий (без ограничений), что и сам Застройщик, а также дает свое согласие на передачу своих персональных данных, ставших известными Застройщику, третьим лицам – эксплуатирующей организации, управляющей компании компаниям для целей ведения статистики, проведения маркетинговых исследований и опросов общественного мнения, направления рекламных и специальных предложений, проведения аудита РСБУ (российский стандарт бухгалтерского учёта) и МСФО (Международный стандарт финансовой отчетности).

10.8. Настоящее согласие на обработку персональных данных вступает в силу с даты подписания настоящего Договора и прекращает свое действие не ранее чем по истечении четырех лет с даты передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

10.9. Участник долевого строительства уведомлен, что данное им согласие на обработку персональных данных может быть отозвано в письменной форме.

10.10. В случае уступки прав по настоящему Договору, отказа от исполнения настоящего Договора или расторжения, согласие прекращает свое действие не ранее чем по истечении четырех лет с момента наступления указанных обстоятельств и завершения, при необходимости соответствующей процедуры государственной регистрации.

10.11. Участник долевого строительства согласен на возможное образование новых земельных участков из земельных участков, указанных в п.1.2 настоящего договора. Участник долевого строительства согласен на межевание существующих и вновь образованных земельных участков, перераспределение земельных участков, постановку земельных участков на кадастровый учет и регистрацию прав на вновь образованные земельные участки Застройщиком, в соответствии с действующим законодательством. Участник долевого строительства уведомлен, что на земельных участках Застройщиком будет также осуществляться строительство иных многоквартирных домов и других объектов недвижимости в соответствии проектной документацией и действующим законодательством.

Участник долевого строительства уведомлен и согласен с возникновением ипотеки земельного участка (или права аренды на него) в силу закона в пользу участников долевого строительства Дома. Подписанием настоящего договора Участник долевого строительства считается уведомленным, а также дает согласие на строительство на земельном участке, указанном в п. 1.2 настоящего договора, жилых домов относящихся к другим очередям строительства, объектов капитального строительства в составе Объекта, иных объектов недвижимости, а также уведомлен и в соответствии с п.4 ст.11.2 Земельного кодекса РФ 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, перераспределения земельных участков, 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 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) 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. 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.

10.12. Также в соответствии с Федеральным законом от 13.03.2006 г. № 38-ФЗ «О рекламе» и Федеральным законом от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных» Участник долевого строительства дает свое согласие на информирование и оповещение его о проводимых Застройщиком и его партнерами акциях и мероприятиях, путем отправления сообщений, содержащих такую информацию на адрес электронной почты и/или номер телефон, указанные в разделе 11 настоящего Договора.

10.13. Настоящий договор составлен в 3 (трех) подлинных экземплярах, по одному для каждой из Сторон, третий экземпляр – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Договор должен читаться как единое целое и его условия толковаться соответственно. Вышеперечисленные документы должны рассматриваться как взаимодополняющие и взаимопоясняющие, однако в случае возникновения неясностей или противоречий положения Договора всегда будут превалировать над иными документами.

10.14. Во всем, что не урегулировано Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством.

10.15. Неотъемлемой частью настоящего договора являются:

10.16. Приложение № 1 – План Объекта долевого строительства на поэтажном плане;

10.17. Приложение № 2 – Основные характеристики Объекта долевого строительства.

11. Подписи и реквизиты Сторон:

Застройщик:

ООО «СЗ Восток Девелопмент»

Адрес (место нахождения): 625026, г. Тюмень,

ул. Республики, д. 159, этаж 1

ИНН 7202197553 / КПП 720301001

ОГРН: 1097232016254

Р/сч: 40702810520120000097

К/сч: 30101810145250000411

БИК: 044525411

Банк: Филиал «Центральный»

Банка ВТБ (ПАО)

E-mail: vd@aa-v.ru

Участник долевого строительства:

Участник долевого строительства:

План Объекта долевого строительства

Застройщик:

Участник долевого строительства:

ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА _____

Основные характеристики Объекта долевого строительства			
Назначение Объекта долевого строительства			
Этаж			
Общая проектная площадь			
Количество комнат			
Количество с/у			
Количество лоджий/террас/балконов			
Дополнительные характеристики			
Внутренняя отделка Объекта долевого строительства			
Отделка помещений (квартиры):			
	Стены	Полы	Потолок
Кухня, жилые комнаты, коридор, холл			
Санитарные узлы			
Терраса/балкон			
Внутриквартирные перегородки			
Межкомнатные двери			
Входные двери			
Окна			
Балконные дверные блоки			
Инженерное оборудование Объекта долевого строительства			
Вентиляция			
Система отопления			
Система водоснабжения			
Система канализации			
Система электроснабжения			
Слаботочные связи Объекта долевого строительства			
Телевидение, телефонизация, домофон			
Пожарная сигнализация			
Энергетическая эффективность			

Застройщик:

Участник долевого строительства: