

Настоящий договор не является публичной офертой. Некоторые условия типового договора участия в долевом строительстве могут изменяться в зависимости от особенностей строящегося объекта, способов оплаты цены договора, выполнения либо не выполнения застройщиком внутренней отделки помещения и иных факторов. В некоторых случаях Договор участия в долевом строительстве с конкретным дольщиком может отличаться от указанного типового договора, например, при приобретении дольщиком нежилого помещения, в случае использования дольщиком кредитных средств, предоставленных конкретным Банком, в случае участия несовершеннолетних и т.д.

**Договор №ДУ-____-____-____
участия в долевом строительстве**

г. Тюмень

«__» _____ 20__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «ЭНКО Инвест», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора Низамовой Елены Валериевны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и _____, именуемый в дальнейшем «Дольщик», 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 «_____» (далее – Жилой дом) и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого Жилого дома передать соответствующий Объект, а Дольщик обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять Объект при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

Строительство Жилого дома Застройщик ведет по адресу (строительный адрес): _____, кадастровый номер земельного участка: _____.

1.2. Объект: _____

1.2.1. Многоквартирный жилой дом: этажность – _____; общая площадь – _____ кв.м.; материал наружных стен – _____, утеплитель – _____, утеплитель – _____, материал перекрытия – _____; класс энергоэффективности – _____, сейсмостойкость – _____ баллов.

1.2.2. Объект передается со следующими техническими характеристиками: _____

Объект не комплектуется сантехническим оборудованием; разводка инженерных сетей по площади Объекта не производится.

1.3. Дольщик дает свое согласие на раздел, преобразование либо иной способ образования земельного участка под Жилым домом, а также возможное изменение площади земельного участка в случае осуществления действий Застройщиком. В случае проведения указанного изменения Дольщик также дает свое последующее согласие на изменение вновь образованного участка.

1.3.1. Дольщик уведомлен и согласен с тем, что земельный участок находится в залоге у ПАО Сбербанк.

1.4. Площадь Объекта, указанная в п.1.2. настоящего Договора является проектной и подлежит уточнению на основании данных государственного кадастрового учета. При возникновении расхождений между общей проектной площадью и данными государственного кадастрового учета менее чем на 5% перерасчет цены Договора не производится. Указанное расхождение не признается Сторонами отступлениями от условий Договора, приведшими к ухудшению качества Объекта, иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, не являются существенными нарушениями требований к качеству Объекта.

Перерасчеты в порядке, предусмотренном настоящим пунктом, производятся в части, превышающей 5%.

1.5. Подписанный Сторонами, План Объекта, подлежащего передаче Дольщику по окончании строительства Жилого дома, является Приложением № 1 к настоящему Договору.

1.6. По окончании строительства Объект передается Дольщику в собственность.

2. Цена договора и порядок расчетов

2.1. Размер денежных средств, вносимых Дольщиком для строительства Объекта, составляет _____ (_____) рублей **00 копеек**. НДС не облагается. Общая сумма денежных средств, вносимых Дольщиком для строительства Объекта, является окончательной и изменению не подлежит.

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

Эскроу-агент: _____

Депонент: _____

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью "ЭНКО Инвест".

Депонируемая сумма: _____

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: до _____ в порядке, предусмотренном п. 2.3 настоящего Договора участия в долевом строительстве.

Основания перечисления застройщику (бенефициару) депонированной суммы:

- разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта, полученного Застройщиком в соответствии с законом №214-ФЗ и 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;

При возникновении оснований перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы и наличии задолженности по Договору № _____ от _____ г., средства направляются Эскроу-агентом в погашение задолженности по кредиту в соответствии с п. _____ указанного договора, до полного выполнения обязательств по договору. После полного погашения задолженности по указанному договору средства со счета эскроу перечисляются на счет Застройщика, открытый в _____.

Счет, на который должна быть перечислена депонированная сумма: _____

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.
- 2.3. Оплата производится Дольщиком с использованием специального эскроу счета после государственной регистрации настоящего Договора в следующие сроки:

3. Права и обязанности Застройщика

- 3.1. Застройщик обязуется по окончании строительства и ввода в эксплуатацию Жилого дома передать Объект Дольщику в срок по _____ г., срок ввода объекта в эксплуатацию – _____ г.
- 3.2. Стороны договорились, что Застройщик вправе передать Объект Дольщику досрочно.
- 3.3. При уклонении Дольщика от принятия Объекта Застройщик вправе в одностороннем порядке передать Объект по истечению двух месяцев со дня, когда Дольщик обязан был принять Объект согласно п. 4.1. Договора.

4. Права и обязанности Дольщика

- 4.1. Дольщик, получивший уведомление от Застройщика о вводе Жилого дома в эксплуатацию и необходимости подписания передаточного акта, обязан принять Объект в течение пятнадцати рабочих дней с момента получения уведомления.
- 4.2. Обязуется своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с момента подписания передаточного акта.
- 4.3. При приеме Объекта Дольщик не имеет права отказаться от подписания передаточного акта в том случае, если при приемке им были обнаружены мелкие, незначительные недостатки, которые не могут являться причиной невозможности использования Объекта по назначению. В случае обнаружения таких незначительных недостатков стороны подписывают передаточный акт и составляют строительный акт, в котором фиксируют выявленные недостатки и устанавливают сроки их устранения.
- 4.4. В последний день, предназначенный для устранения недостатков, Дольщик самостоятельно обращается к Застройщику для принятия выполненных работ, подписания соответствующего акта об устранении недостатков. В том случае, если Дольщик не обратился к Застройщику для принятия выполненных работ, он не имеет права в дальнейшем ссылаться на ранее указанные недостатки.
- 4.5. В том случае, если Дольщик уклоняется от приема Объекта, ссылаясь на наличие мелких, незначительных недостатков, которые не могут являться причиной невозможности использования Объекта по назначению, Застройщик имеет право передать Объект в одностороннем порядке по истечении двух месяцев со дня, когда Дольщик обязан был принять Объект согласно п. 4.1. Договора.
- 4.6. Дольщик дает свое согласие на то, что Застройщик может вносить в Жилой дом изменения, при условии, что внесенные изменения не затрагивают конструктивные особенности Объекта, соответствуют строительным нормам и требованиям.
- 4.7. Дольщик после получения передаточного акта самостоятельно осуществляет все действия, необходимые для осуществления регистрации права собственности на Объект.
- 4.8. Уступка Дольщиком прав требований по настоящему договору допускается только с согласия Застройщика после уплаты им цены договора с момента государственной регистрации настоящего договора до момента подписания сторонами Передаточного акта.
- 4.8.1. Дольщик обязан уведомить Застройщика о намерении заключить договор об уступке права требования.
- 4.8.2. Дольщик обязан предоставить копию договора уступки права требования, зарегистрированную надлежащим образом, в предусмотренном законом порядке.
- 4.8.3. При неисполнении пп. 4.8.1., 4.8.2. Застройщик имеет право взыскать с Дольщика штраф в размере 50 000 (Пятьдесят тысяч) рублей 00 копеек за неисполнение предписаний любого из указанных пунктов.
- 4.8.4. Застройщик считается обязанным передать объект новому дольщику только после получения уведомления в порядке п. 4.8.2. настоящего Договора.
- 4.9. Присутствовать на всех мероприятиях, требующих его личного участия, и подписывать все необходимые документы.
- 4.10. Обязуется с момента передачи Объекта по передаточному акту соблюдать в его отношении правила и нормы эксплуатации жилищного фонда, совместно с эксплуатирующей организацией осуществлять общие плановые и внеочередные осмотры жилого дома и Объекта, своевременно подавать заявки об устранении неисправностей конструкций и инженерного оборудования в Объекте и в жилом доме.
- 4.11. Дольщик не вправе изменять конструктивные элементы в строящемся Объекте и производить строительные, отделочные и иные виды работ до момента подписания Передаточного акта.
- 4.12. Дольщик после ввода Жилого дома в эксплуатацию не вправе осуществлять любые работы, влекущие изменение фасада Жилого дома. Дольщик ознакомлен с паспортом фасада Жилого дома.
- 4.13. В случае если Дольщиком были произведены изменения конструктивных элементов или производство работ, указанных в п. 4.12 Договора, Дольщик обязан своими силами и за свой счет в 10-дневный срок с момента получения соответствующего требования Застройщика вернуть Объект в первоначальное состояние и уплатить Застройщику штраф в размере 10% от цены договора, указанной в п. 2.1. настоящего договора. В случае нарушения срока, установленного настоящим пунктом, Застройщик вправе самостоятельно привести Объект в первоначальное состояние, при этом помимо штрафа, установленного настоящим пунктом, Дольщик обязан возместить Застройщику убытки, вызванные приведением Объекта в первоначальное состояние.
- 4.14. Дольщик гарантирует наличие согласия заинтересованных лиц на совершение сделки.

5. Гарантии

- 5.1. Гарантийный срок для Объекта, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта, составляет пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта Дольщику.
- 5.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Дольщику Объекта, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта.
- 5.3. На отдельные элементы технологического и инженерного оборудования изготовителем может быть установлен специальный гарантийный срок, в таком случае стороны руководствуются гарантийным сроком установленным изготовителем. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта.
- 5.4. Гарантийные обязательства действительны при обязательном соблюдении Дольщиком «Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденных Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003г. № 170, а также иных норм и правил, действующих в Российской Федерации.
- 5.5. Дольщик не вправе предъявлять претензии по недостаткам, обнаруженным в пределах гарантийного срока, в случае, если они произошли вследствие нормального износа Объекта или его частей, неправильной эксплуатации Объекта или его ненадлежащего ремонта, произведенного силами Дольщика или с привлечением третьих лиц.

5.6. В случае обнаружения недостатка Объекта, Дольщик обязан письменно уведомить Застройщика, предъявив при этом копию документа о праве собственности на данный объект, копию настоящего договора, копию передаточного акта и документы, обосновывающие заявленные требования.

5.7. В соответствии с ч.2 ст.7 ФЗ от 30.12.2004г. №214-ФЗ, при обнаружении недостатка Объекта, Дольщик обязан письменно обратиться к Застройщику с претензией и требованием о безвозмездном устранении недостатков в разумный срок, который не может быть менее 15 рабочих дней. Настоящим стороны устанавливают, что любые недостатки должны быть устранены Застройщиком, Дольщик имеет право привлечь третьих лиц для устранения недостатков, либо требовать денежной компенсации только в том случае, если в результате действий/бездействия Застройщика недостатки не были устранены в полном объеме в установленный срок.

5.8. Стороны договорились, что надлежащим качеством Объекта является соблюдение обязательных к исполнению строительных норм и правил. Отклонения от строительных норм и правил, являющихся добровольными к применению, не является нарушением Застройщика и не создает для Застройщика обязанностей, предусмотренных п.5.5. и п.5.6. настоящего Договора.

6. Ответственность сторон

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по данному договору стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

7. Прочие условия

7.1. Все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, будут решаться Сторонами путем переговоров. Если Стороны не могут прийти к соглашению в течение месяца с момента возникновения спора, он передается на рассмотрение в суд общей юрисдикции, либо арбитражный суд по месту исполнения настоящего Договора. Местом исполнения настоящего Договора является место расположения Жилого дома.

7.2. Стороны устанавливают обязательный претензионный порядок урегулирования спора. В течение 30 дней со дня поступления рассматриваются только претензии, поступившие в письменном виде. Претензии подаются через почту, заказными письмами с уведомлением о вручении либо вручаются нарочно. Иной порядок подачи и рассмотрения претензий не предусмотрен.

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

7.4. Дольщик согласен с передачей сетей телефонизации и интернета в жилом доме специализированной организации по усмотрению Застройщика. Вопросы телефонизации и подключения к сети Интернет со специализированной организацией, которой переданы сети телефонизации и Интернета, Дольщик решает самостоятельно.

7.5. Дольщик подтверждает, что ознакомлен с содержанием проектной декларации, в том числе с документами и материалами, составляющими содержание проектной декларации.

7.6. С момента подписания настоящего Договора все предшествующие переговоры, соглашения и переписка Сторон, противоречащие условиям настоящего Договора, утрачивают силу и не могут использоваться Сторонами в качестве доказательства в случае спора и для толкования текста Договора.

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

7.8. Дольщик согласен на обработку, передачу и хранение персональных данных в соответствии с пунктом 1 статьи 9 Федерального закона от 27.07.2006 года №152-ФЗ «О персональных данных».

7.9. В случае изменения адреса или иных реквизитов Дольщика, указанных в настоящем договоре, последний обязан письменно уведомить Застройщика в трёхдневный срок с момента такого изменения. В случае нарушения Дольщиком указанной обязанности корреспонденция, направленная по указанному в настоящем договоре адресу, считается отправленной надлежащим образом. Все затраты, вызванные переоформлением документов в связи с несоблюдением Дольщиком обязанности по извещению Застройщика, предусмотренному настоящим пунктом, Дольщик обязан возместить Застройщику.

7.10. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до полного выполнения сторонами своих обязательств по договору.

7.11. Настоящий Договор составлен в трех подлинных экземплярах, по одному для каждой Стороны и один экземпляр для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тюменской области. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

8. Реквизиты и подписи сторон

Застройщик:

ООО «ЭНКО Инвест»

Адрес: г. Тюмень, ул. Республики, 143, корпус 1,
офис 403А

ИНН: 7203437889

р/с 40702810367100012697

БИК 047102651

ЗАПАДНО-СИБИРСКИЙ БАНК

ПАО СБЕРБАНК

к/р 30101810800000000651

Дольщик:

_____ / _____ /

Генеральный директор

_____/Е.В. Низамова/

