

ДОГОВОР
участия в долевом строительстве № _____

г. Тюмень

« ____ » _____ 2022 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Инко и К», в дальнейшем именуемое «Застройщик», в лице директора Чижова Олега Анатольевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и

_____, именуемый 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: «Застройка ЗУ № 7 по адресу: г. Тюменская область, г. Тюмень, планировочный район №5 «Заречный» в районе оз. Алебашево» 2 этап строительства: Многоквартирный жилой дом ГП-3 со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и встроенно-пристроенным подземным паркингом, расположенный по адресу: Тюменская область, городской округ город Тюмень, город Тюмень, улица разведчика Кузнецова, дом 16, именуемый далее «Дом», «Объект», и после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, передать объект долевого строительства, указанный в пункте 1.2 Договора, Участнику долевого строительства в собственность, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять объект долевого строительства.

1.2. Объектом долевого строительства (далее именуется «Машино-место») является нежилое помещение со следующими характеристиками:

Наименование характеристики:		Описание характеристики:
Условный номер в соответствии с проектной декларацией		
Общая площадь, кв. м		
в том числе:	Одна часть машино-места, кв. м	
Этаж		0 (встроенно-пристроенный подземный паркинг)
Секция		
Назначение:		нежилое помещение, машино-место

Указанная площадь Машино-места является проектной, и подлежат уточнению после завершения строительства на основании данных государственного кадастрового учета.

Отраженная в настоящем пункте Договора площадь указана в квадратных метрах с точностью до двух знаков после запятой (до сотых долей).

1.3. Стороны Договора установили, что расхождение между общей площадью Машино-места, определенной проектной документацией (далее именуется «Проектная площадь»), и общей площадью Машино-места, 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 Машино-места, которое является существенным и делает Машино-место 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;

- 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 Машино-места и величины расхождения, превышающей пять процентов от Проектной площади, подлежащей выплате в течение десяти дней, исчисляемых с даты, следующей за днем принятия Машино-места 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 Машино-места от Застройщика, денежные средства в размере, величина которого определяется результатом произведения цены единицы общей площади Машино-места и величины расхождения, превышающей пять процентов от Проектной площади.

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

Дом расположен на земельном участке площадью 89463 квадратных метров (кадастровый номер 72:23:0111001:4803); категория земель, на которых расположен участок: земли населенных пунктов; разрешенное использование участка Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), расположен по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, принадлежащий Застройщику на праве аренды, на основании Договора № 4803 субаренды земельного участка от 15 сентября 2022 года, заключенного с АО «Сибинвест» (ИНН 7736667100), что подтверждается записью в Едином государственном реестре недвижимости от «27» сентября 2022 г. № 72:23:0111001:4803-72/044/2022-4.

Участник долевого строительства согласен с тем, что земельный участок с кадастровым номером 72:23:0111001:4803 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 этапам строительства и 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 этапам строительства и других объектов.

Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на изменение границ, путем его раздела, объединения с другими земельными участками, на обременение его сервитутном, 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 дополнительного согласования и уведомления Участника долевого строительства;
- право собственности на земельный участок под Объектом 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, сантехническое и иное оборудование 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.

Участник долевого строительства согласен с тем, что построенные инженерные сети, оборудование, которое входит в состав инженерных сетей, передаются Застройщиком в собственность специализированных балансодержателей и (или) в муниципальную собственность с целью подключения к общегородским инженерным системам и дальнейшей эксплуатации.

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 № 72-23-29-2023 года Администрацией города Тюмени, сроком действия – до 09.02.2026 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. Участник долевого строительства уплачивает цену договора в виде суммы денежных средств для создания Машино-места. Цена договора включает возмещение затрат на строительство Машино-места (в том числе строительство необходимых инженерных сетей), а также оплату услуг Застройщика. Денежные средства в оплату услуг Застройщика расходуются Застройщиком по своему усмотрению. В случае если фактические затраты на строительство оказались меньше затрат, которые учитывались при установлении цены договора, полученная Застройщиком экономия расходуеться Застройщиком по своему усмотрению, возврату не подлежит.

Цена договора составляет денежную сумму: _____ рублей 00 копеек (НДС не облагается). Указанная цена договора является фиксированной и перерасчету 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 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: **Публичное акционерное общество «Сбербанк России»** (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д.19; адрес электронной почты: Escrow_ Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 900 – для мобильных, 8800 555 55 50 – для мобильных и городских.

Депонент: _____

Бенефициар: **Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Инко и К»**

Депонируемая сумма: _____ (_____) рублей ___ копеек

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: до _____ в порядке, предусмотренном п. 2.2.2 настоящего Договора участия в долевом строительстве.

Основания перечисления Застройщику (бенефициару) депонированной суммы:

- разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта.

2.2.2. Уплата цены Договора производится Участником долевого строительства с использованием счета эскроу № _____ после государственной регистрации Договора в следующие сроки:

- _____ (_____) рублей 00 копеек уплачивается Участником долевого строительства в течение трех рабочих дней после государственной регистрации Договора;

- _____ (_____) рублей 00 копеек уплачивается Участником долевого строительства в срок до _____ 20__ года.

Дата поступления денежных средств на счет эскроу считается датой оплаты, при этом обязательство Участника долевого строительства по внесению каждого из вышеуказанных платежей в счет уплаты цены Договора считается выполненным при оплате в указанный срок или предельный срок – не позднее 01 октября 2025 г. (в зависимости от того, какой из указанных сроков является более ранним).

3. Порядок и срок передачи Машино-места Участнику долевого строительства

3.1 Застройщик обязан передать Машино-место Участнику долевого строительства в течение 3 (трех) месяцев после получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, но не позднее **30 июня 2026 г.** Срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта определен **1 кварталом 2026 года.** Застройщик вправе досрочно исполнить обязательство по передаче Машино-места Участнику долевого строительства.

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 Машино-места Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

3.2. Застройщик, в сроки установленные Федеральным закон 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 Российской Федерации», обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) Дома в соответствии с договором и о готовности Машино-места к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости исполнения обязательства Участника долевого строительства принять Машино-место 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 Машино-места в течение семи рабочих дней, исчисляемых с даты получения им такого сообщения.

3.3. Регистрация права собственности на Машино-место производится за счет Участника долевого строительства.

3.4. Со дня государственной регистрации права собственности на Машино-место, Участник долевого строительства приобретает право общей долевой собственности на общее имущество в Доме, не являющееся частями Машино-места и предназначенное для обслуживания более одного объекта долевого строительства, а также право общей долевой собственности на иные объекты в соответствии с 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 Российской Федерации», ст. 290 Гражданского кодекса Российской Федерации, ст.36 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Доля Участника долевого строительства (собственника) в праве общей долевой собственности на указанное общее имущество пропорциональна площади принадлежащих ему помещений в многоквартирном доме, измеренной в квадратных метрах.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Обязанности Застройщика:

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

4.1.2. Застройщик обязан обеспечить сохранность Машино-места до передачи Участнику долевого строительства.

4.2. Обязанности Участника долевого строительства:

4.2.1. Участник долевого строительства обязан оплатить Застройщику цену Договора в размере и порядке, установленном Договором.

4.2.2. Участник долевого строительства, самостоятельно несет расходы по технической инвентаризации Машино-места и 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 Машино-места, и совершить все необходимые действия для регистрации права собственности на Машино-место.

5. Качество Машино-места. Гарантийный срок

5.1. Гарантийный срок, установленный для Машино-места составляет пять лет, исчисляемых со дня передачи Машино-места Участнику долевого строительства.

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

5.2. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Машино-места, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Машино-места или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, использования Машино-места не по назначению, повреждения Машино-места или его составных частей в результате механического, химического или иного внешнего воздействия.

5.3. В случае, если Машино-место построено Застройщиком с отступлениями от условий договора, повлекшими ухудшение его качества, или с иными недостатками, которые делают Машино-место непригодным для использования, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения таких недостатков в разумный срок, соразмерного уменьшения цены Договора либо возмещения расходов на устранение недостатков.

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 Машино-места.

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 десяти дней, исчисляемых с даты получения претензии.

8. Ответственность сторон

8.1. Ответственность сторон определяется действующим законодательством и настоящим Договором и может уточняться сторонами по обоюдному согласию.

8.2. В случае нарушения Застройщиком срока передачи в собственность Участнику долевого строительства Машино-места Застройщик уплачивает неустойку (пени) в соответствии с действующим законодательством.

8.3. В случае нарушения установленных настоящим Договором сроков внесения платежей Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в соответствии с действующим законодательством.

8.4. Стороны договорились, что при перечислении Участником долевого строительства цены настоящего Договора до государственной регистрации настоящего Договора либо не на счет эскроу Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику в течение десяти дней с момента получения требования от Застройщика фактически понесенные последним убытки и расходы, которые возникли из-за ненадлежащей оплаты, включая расходы по уплате штрафных санкций, наложенных на Застройщика органами власти, услуги банка, связанные с перечислением денежных средств и др.

8.5. Застройщик освобождается от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору в том случае, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения договора в результате событий чрезвычайного характера. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся события, на которые Стороны не могут оказывать влияния и за возникновение которых ответственности не несут (забастовки, гражданские беспорядки, стихийные бедствия, препятствующие вводу Объекта в эксплуатацию).

9. Заключительные положения

9.1. Вся корреспонденция, связанная с исполнением Договора, направляется по адресу, указанному в разделе 10 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», _____ – «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.

Участник долевого строительства 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).

9.2 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 ПАО Сбербанк (ИНН 7707083893), 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.

9.3. Настоящим стороны Договора заверяют и гарантируют, что не имеют гражданства иностранных(ого) государств(а), совершающих(его) в отношении Российской Федерации, российских юридических лиц недружественные действия, а также местом регистрации, местом преимущественного ведения хозяйственной деятельности или извлечения прибыли от деятельности не являются(ются) указанные(ое) государства(о), перечень которых установлен Распоряжением Правительства РФ от 05.03.2022 г. № 430-р.

9.4. Отношения сторон, неурегулированные положениями настоящего Договора, регулируются Федеральным законом от 30 декабря 2004 № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

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

9.6. Договор составлен в двух экземплярах, по одному экземпляру Участнику долевого строительства и Застройщику. Договор для государственной регистрации подается в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество.

Приложение:

1. План Машино-места
2. Основные характеристики Дома.

10. Реквизиты и подписи сторон

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «Инко и
К»

ОГРН 1027200851391,

ИНН 7203094857,

юридический и почтовый адрес: 625001, г. Тюмень,

ул. Полевая, 115 б; тел/факс: 58-08-75;

р/с 40702810067100025777 в ЗАПАДНО-

СИБИРСКОМ ОТДЕЛЕНИИ № 8647 ПАО

СБЕРБАНК, к/с 30101810800000000651,

БИК 047102651.

Эл. почта:

_____ **О.А. Чижов**

м.п.

Участник долевого строительства:

тел. _____

Эл. почта: _____

Объект долевого строительства
на плане _____ этажа секция _____

Застройщик:
Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Инко и К»

Директор _____ **О.А. Чижов**

Участник долевого строительства:

Основные и технические характеристики Дома

1. Характеристики Дома

Вид и назначение: Многоквартирный дом, жилое;

Количество этажей: минимальное количество этажей: 1, максимальное количество этажей: 24, включая технические этажи;

Общая площадь жилого дома: 72 411 кв.м.;

Материал наружных стен и каркаса объекта: с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов;

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

Материал перекрытий: монолитные железобетонные;

Устройство кровли: плоская с внутренним водостоком;

Фундамент: свайный;

Класс энергоэффективности: В;

Класс сейсмостойкости: 5 баллов;

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Инко и К»

Директор _____ **О.А. Чижов**

Участник долевого строительства:
