

ДОГОВОР № _____
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

г. Тюмень

_____ 2023 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ВЕСТА-девелопмент», именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице директора Меграбян Хосрофа, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

_____, _____ года рождения, паспорт гражданина РФ _____, выдан _____, _____ года, код подразделения _____, зарегистрирован(а) по адресу: _____, именуемый (ая) в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны, совместно именуемые **«Стороны»**, заключили настоящий договор (**далее - Договор**) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить двадцатипятиэтажный двухсекционный многоквартирный жилой дом: **«Жилой комплекс с объектами социально бытового и общественного назначения по ул. Береговая в г. Тюмень. 2 этап строительства. Многоэтажный жилой дом ГП-3 сек. В 2.1»** общей площадью 16 665,47 кв.м. с инженерными сетями (далее - Жилой дом), расположенный по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Ю.-Р.Г. Эрвье, д 34, кадастровый номер земельного участка 72:23:0110002:22171, и после получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию, передать Участнику долевого строительства соответствующий Объект долевого строительства, указанный в п. 1.4 настоящего Договора, а Участник долевого строительства обязуется уплатить, обусловленную Договором цену и принять в собственность Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию в порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором и Федеральным законом от 30.12.2014 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее - Закон № 214-ФЗ).

1.2. Строительство Жилого дома осуществляется Застройщиком на земельном участке общей площадью 10508 +/- 36 кв. м, кадастровый номер 72:23:0110002:22171(земли населенных пунктов), принадлежащего Застройщику на праве собственности, о чем 21 февраля 2023 года в ЕГРН внесена регистрационная запись за номером 72:23:0110002:22171-72/050/2023-1;

1.3. Срок окончания строительства и ввода Жилого дома в эксплуатацию - 1 квартал 2026 года. Срок окончания строительства Жилого дома может быть изменен по соглашению Сторон в порядке, предусмотренном Законом № 214-ФЗ

1.4. Объект долевого строительства:

Одна _____комнатная квартира, условный строительный номер _____, общей проектной площадью без учета лоджий и балконов _____ кв. м. расположенная на _____ этаже, в _____ блок - секции, в осях _____.

Планировка и расположение на этаже Объекта долевого строительства определена в Приложении 1 к настоящему Договору.

Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства в черновой отделке (Приложение № 2 к настоящему Договору).

1.5. Площадь Объекта долевого строительства может быть изменена, согласно результатов проведения технической инвентаризации Жилого дома, при этом перерасчет цены договора не производится.

1.6. Застройщик осуществляет строительство Жилого дома на основании разрешения на строительство № 72-23-45-2023 от 15 марта 2023 года, выдано Администрацией города Тюмени.

1.7. Размещение проектной декларации осуществляется в Единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС).

1.8. Участник подтверждает, что он согласен на установление обременений (ограничений) в виде сервитута или нескольких сервитутов, прокладку инженерных сетей и иных необходимых действий, связанных с земельным участком с кадастровым номером 72:23:0110002:22171, на которых осуществляется строительство Жилого комплекса, на образование новых земельных участков в результате раздела, объединения, перераспределения или выдела (изменения границ, уменьшения площади, увеличение площади) земельного участка, по усмотрению Застройщика, и на совершение Застройщиком, в том числе, от имени Участника без доверенности, необходимых действий для государственной регистрации прав собственности в отношении вновь образованных земельных участков, государственной регистрации внесения, изменения или прекращения залога прав на земельные участки у участников долевого строительства в силу закона в Едином государственном реестре недвижимости. Участник дает согласие на передачу прав на земельный участок в залог участникам долевого строительства иных объектов недвижимости, строящихся на территории земельного участка в случаях, предусмотренных в настоящем пункте Договора. Участник подтверждает, что он согласен с передачей Застройщиком в залог (последующий залог) банку земельного участка, на которых осуществляется строительство Жилого комплекса, в обеспечение возврата кредита, предоставленного банком Застройщику на строительство (создание) Жилого комплекса, в состав которого входит Объект долевого строительства. В случае необходимости, Участник обязуется предоставить Застройщику письменное согласие, предусмотренное настоящим пунктом, в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты получения Участником соответствующего требования Застройщика. При получении Участником требования Застройщика о предоставлении нотариально удостоверенного согласия на образование новых земельных участков из земельного участка с кадастровым номером 72:23:0110002:22171 Участник обязуется в течение 5 (Пяти) рабочих дней предоставить Застройщику такое согласие, оформленное по форме Застройщика. Форма согласия должна содержаться в соответствующем требовании Застройщика. При этом, Застройщик обязуется предоставить новый предмет залога – земельный участок, сформированный непосредственно под Жилой комплекс, в котором будет расположена Квартира, и внести соответствующие изменения в Договор путем подписания с Участником дополнительного соглашения к Договору и государственной регистрации такого дополнительного соглашения. Участник обязуется подписать вышеуказанное дополнительное соглашение, а также предоставить все необходимые в соответствии с законодательством документы, необходимые для его государственной регистрации, в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней с момента получения соответствующего требования Застройщика.

1.9. Участники долевого строительства осуществляют взаимные права и обязанности в отношении Жилого дома, указанного в п. 1.1. настоящего Договора в долях в установленном законодательством порядке.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ.

2.1. Общая стоимость Объекта долевого строительства (далее - цена договора) является фиксированной и составляет _____ (_____) рублей 00 копеек. НДС не облагается. Цена договора включает сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство Объекта долевого участия и денежных средств на оплату услуг Застройщика.

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: 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 телефон: 8-800-707-00-70 доб. 60992851.

Депонент: _____

Бенефициар: _____

Депонируемая сумма: _____

Оплата производится в следующем порядке:

_____ - оплачивается за счет собственных средств, путем перечисления на **счет эскроу №** _____ открытый в ЗАПАДНО-СИБИРСКОМ ОТДЕЛЕНИЕ №8647 ПАО СБЕРБАНК, ИНН 7707083893, к/с 30101810800000000651, БИК 047102651, на имя _____ в течение 5 (пяти) рабочих дней после государственной регистрации настоящего договора.

Основания перечисления Застройщику (бенефициару) депонированной суммы:

- разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию;

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА

3.1. Застройщик обязуется

3.1.1. по окончании строительства и ввода Жилого дома в эксплуатацию передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства в порядке, предусмотренном Законом № 214 – ФЗ. Срок начала передачи и принятия Объекта долевого строительства – не позднее 3 (Трех) месяцев после получения Застройщиком разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию. Документом, удостоверяющим передачу Объекта долевого строительства, является Передаточный акт;

3.1.2. В случае получения от Участника долевого строительства письменных замечаний о недостатках, выявленных при приемке Объекта долевого участия, устранить их в согласованный Сторонами срок;

Участник ознакомлен с тем, что технические характеристики Объекта долевого участия после ввода Жилого комплекса в эксплуатацию, могут не совпадать с проектными характеристиками, указанными в настоящем Договоре. Стороны пришли к соглашению, что в связи с неизбежной строительной погрешностью, учетом толщины слоя штукатурки по внутренним стенам и допустимыми по правилам СНиП отклонениями, расхождение проектной общей площади Объекта долевого участия, включая лоджии и общей площади по данным обмеров уполномоченной организации в размере не более 5 (пяти) процентов от указанной площади в соответствии с ФЗ № 214-ФЗ, конфигурации и параметров помещений, входящих в его состав, являются несущественными изменениями, и не является основанием для отказа от приема Объекта долевого участия по передаточному акту и расторжения настоящего Договора.

В случае обнаружения существенных недостатков и отступлений от условий настоящего договора Стороны могут подписать дефектный акт, в котором указывают характер отступления (недостатков) и срок для его устранения. После устранения отступления (недоделок) Застройщик уведомляет Участника о выполненных работах. При этом, Участник обязан явиться к Застройщику в течение 3 (трех) рабочих дней с момента уведомления о выполнении работ, осмотреть Квартиру и принять ее и результат работ путем подписания соответствующего акта.

3.1.3. Застройщик вправе передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства досрочно. В таком случае Участник долевого строительства обязан обеспечить принятие Объекта долевого строительства в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения уведомления от Застройщика о завершении строительства и готовности Объекта долевого строительства к передаче.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

4.1. Участник долевого строительства обязуется:

4.1.1. Внести денежные средства в счет оплаты цены договора в объеме, порядке и сроки, установленные настоящим Договором.

4.1.2. Принять от Застройщика Объект долевого строительства в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика о завершении строительства и готовности Объекта долевого строительства к передаче.

4.1.3. Своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги с момента подписания Передаточного акта, либо по истечении срока, указанного в ч. 6 ст.8 Закона № 214-ФЗ.

4.1.4. Нести в объеме, предусмотренном законодательством, все расходы, связанные с регистрацией настоящего Договора, изменений к нему, уступки прав требований по Договору, соглашений об изменении и расторжении Договора.

4.1.5. Самостоятельно осуществлять действия и нести расходы по регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

4.1.6. Не производить какую-либо перепланировку Объекта долевого строительства, также любые изменения конструкции до сдачи Жилого дома в эксплуатацию без согласования с Застройщиком, а после сдачи Жилого дома в эксплуатацию без согласования с уполномоченными органами.

4.2. Участник долевого строительства вправе:

4.2.1. Предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, что такое ненадлежащее качество выявлено в течение гарантийного срока.

4.2.2. С письменного согласия Застройщика уступить право требования по настоящему Договору, включая права и обязанности по счету эскроу, до момента подписания Сторонами Передаточного акта.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН И РЕШЕНИЕ СПОРОВ

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные Законом № 214-ФЗ неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки.

5.2. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если наступили обстоятельства непреодолимой силы (пожар, наводнение, землетрясение, иные стихийные бедствия, существенное изменение законодательства РФ, акты органов государственной и муниципальной власти) и если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение условий настоящего Договора. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы, препятствующих полному или частичному исполнению обязательств по настоящему Договору, Сторона направляет другой Стороне письменное сообщение об этом в течение 10 (Десяти) рабочих дней. Срок

выполнения обязательств по настоящему Договору переносится соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют на протяжении более чем 60 (Шестьдесят) календарных дней, Стороны совместно решают вопрос о целесообразности дальнейшего исполнения настоящего Договора.

5.3. Спорные вопросы, возникающие в ходе исполнения настоящего Договора, разрешаются Сторонами путем переговоров. Если спорные вопросы невозможно разрешить в порядке переговоров, то возникший между Сторонами спор разрешается в судебном порядке по месту нахождения Объекта долевого строительства, после обязательного направления Стороной претензии. Срок рассмотрения претензии - 30 (Тридцать) календарных дней.

6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

6.1. Участник долевого строительства ознакомлен с тем, что технические характеристики Объекта долевого строительства после ввода Жилого комплекса в эксплуатацию, могут не совпадать с проектными характеристиками, указанными в настоящем Договоре. Стороны пришли к соглашению, что в связи с неизбежной строительной погрешностью, учетом толщины слоя штукатурки по внутренним стенам и допустимыми по правилам СНиП отклонениями, расхождение проектной общей площади Квартиры, лоджии и общей площади по данным обмеров уполномоченной организации в размере не более 5 (пяти) процентов от указанной площади, в соответствии с ФЗ № 214-ФЗ, конфигурации и параметров помещений, входящих в его состав, являются незначительными изменениями, и не является основанием для отказа от приемки по передаточному акту и расторжения настоящего Договора.

В случае обнаружения существенных недостатков и отступлений от условий настоящего договора Стороны могут подписать дефектный акт, в котором указывают характер отступления (недостатков) и срок для его устранения. После устранения отступления (неделок) Застройщик уведомляет Участника долевого строительства о выполненных работах. При этом, Участник долевого строительства обязан явиться к Застройщику в течение 3 (трех) рабочих дней с момента уведомления о выполнении работ, осмотреть Квартиру и принять ее и результат работ путем подписания соответствующего акта.

6.1. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в его состав, составляет 5 (Пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется с момента ввода дома в эксплуатацию.

6.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года со дня подписания Сторонами первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до полного выполнения Сторонами своих обязательств.

7.2. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон в установленном законом порядке, односторонний отказ от исполнения Договора допускается только в случаях, предусмотренных Законом № 214-ФЗ.

7.3. В случаях принятия органами власти и управления всех уровней решений, повлекших за собой увеличение срока ввода Жилого дома в эксплуатацию, указанный срок соответственно увеличивается на период времени, в течение которого действовали указанные меры, о чем Стороны заключают дополнительное соглашение к Договору.

7.4. Все изменения и дополнения к настоящему Договору признаются действительными, если они совершены в письменной форме, подписаны уполномоченными представителями Сторон и прошли государственную регистрацию.

7.5. 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.

7.6. Участник долевого строительства согласен на обработку, передачу и хранение персональных данных в соответствии с ч. 1 ст. 9 Федерального закона от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных»;

7.7. Участник долевого строительства участвует в финансировании строительства объектов инженерной инфраструктуры пропорционально своей доле участия и согласен с тем, что Застройщик вправе самостоятельно распоряжаться построенными инженерными сетями и инженерно-техническими сооружениями Жилого дома, в том числе передать их в муниципальную собственность.

7.8. В случае изменения адреса или иных реквизитов Участника долевого строительства, указанных в настоящем Договоре, он обязан письменно уведомить Застройщика в течение 3 (Трех) рабочих дней с момента такого изменения. В случае нарушения Участником долевого строительства указанной обязанности, корреспонденция, направленная по указанному в настоящем Договоре адресу, считается отправленной надлежащим образом.

7.9. По всем вопросам, не нашедшим своего отражения в тексте настоящего Договора, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

7.10. Приложения № 1, 2 являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

7.11. Настоящий Договор составлен в ____ (____) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

8. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

ООО «СЗ«ВЕСТА-девелопмент»

Адрес местонахождения:

625026, Тюменская область, г. Тюмень,

ул. Малыгина, д. 90, подъезд 3, этаж 3

тел. +7(3452) 68-55-22, 68-55-27, 68-55-33

fsk-marketing@mail.ru

ОГРН 1167232081807,

ИНН 7203395646, КПП 720301001

Спец. счет _____/

в Западно-Сибирском отделении № 8647

ПАО Сбербанк

к/с 30101810800000000651,

БИК 047102651

Участник долевого строительства:

Тел.:

Директор _____ Меграбян Хосроф

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1

к договору участия в долевом строительстве

№ _____ от.2023г.

План _____этажа

Застройщик: **ООО СЗ «ВЕСТА - девелопмент»**
Директор

_____ Х. Меграбян
М.П.

Участник долевого строительства:

_____ / _____

Технические характеристики Объекта долевого строительства**Основные характеристики многоэтажного двухсекционного жилого дома ГП-3 с объектами социально бытового и общественного назначения (Объекта долевого строительства).**

Материал наружных стен ниже отметки 0.000 – монолитные железобетонные конструкции, утеплитель.

Материал внутренних стен и перегородок ниже отметки 0.000 - монолитные железобетонные конструкции, рядовой кирпич, стеновой блок.

Материал наружных стен выше отметки 0.000 – монолитный железобетонный каркас с заполнением лицевым керамическим кирпичом, утеплителем, стеновым блоком.

Материал внутренних стен и перегородок выше отметки 0.000 - монолитные железобетонные конструкции, стеновой блок, рядовой кирпич.

Материал перекрытий и покрытий – монолитные железобетонные конструкции.

Класс энергоэффективности «С+».

Класс сейсмостойкости: данный показатель регионом не предусматривается.

Внутренняя отделка жилого дома предусмотрена «черновой»:

Отделка стен и перегородок жилых комнат, спален, кухонь, прихожих с коридорами, гардеробных, кладовых - штукатурка;

Отделка стен ванных комнат и санузлов – цементно-песчаная штукатурка;

Отделка потолков в квартирах – не предусматривается;

Полы в квартирах – цементно-песчаная стяжка;

Полы в санузлах - гидроизоляция, цементно-песчаная стяжка;

Оконные и дверной балконный блок – из ПВХ профиля с заполнением двухкамерным стеклопакетом;

Оконные балконные блоки - из ПВХ профиля с заполнением однокамерным стеклопакетом

Витражи – конструкции из алюминиевого профиля с одинарным остеклением;

Двери входные в квартиры - металлические с встроенным замком 2 класса; двери межкомнатные - не устанавливаются;

Электроснабжение - разводка кабелями с медными жилами без электроустановочных изделий. Устанавливаются квартирные силовые щиты с двухтарифными счетчиками учета электроэнергии;

Водоснабжение - вертикальные системы, трубы ПП, приборы учета холодной и горячей воды;

Канализация - стояки выполнены трубами ПП с устройством выпуска в квартире;

Отопление – коллекторно-лучевая система отопления металлопластиковыми трубами по перекрытию под цементно-песчаной стяжкой, приборы отопления – стальные конвекторы, узлы учета и регулирующая аппаратура устанавливается согласно проекту;

Вентиляция - вытяжная с естественным побуждением;

Сети связи (интернет, телевидение) предусмотрены согласно проекту.

Пожарная сигнализация - предусматривается согласно проекту.

Застройщик: **ООО СЗ «ВЕСТА-девелопмент»**

Участник долевого строительства:

Директор

_____ Х. Меграбян
М.П.

_____ /