

Общество с ограниченной ответственностью специализированный застройщик «УМП Томскстройзаказчик» (ООО СЗ «УМП Томскстройзаказчик») в лице генерального директора Юркова Станислава Николаевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик» с одной стороны, и

ФИО участника долевого строительства, \_\_\_\_\_ года рождения, место рождения: \_\_\_\_\_, паспорт РФ: \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_, дата выдачи \_\_\_\_\_ г., код подразделения: \_\_\_\_\_, зарегистрирован по адресу: \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, при совместном упоминании «сторон», руководствуясь Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – Закон 214-ФЗ), заключили настоящий договор о нижеследующем:

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) **Многоэтажный жилой дом с пристроенными автостоянками расположенный по адресу ул. Сибирская, 74, ул. Сибирская, 74/1, ул. Сибирская, 74/2, ул. Некрасова, 25 в г. Томске** (далее многоквартирный дом) и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома в течение 6 (Шести) месяцев передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, определенный п. 1.3. настоящего договора, а Участник долевого строительства обязуется уплатить в порядке и сроки, установленные настоящим договором цену, и принять Объект долевого строительства по акту приема-передачи.

1.2. Застройщик осуществляет застройку на следующих земельных участках:

кадастровый номер 70:21:0200006:5044 - по адресу: Российская Федерация, Томская область, г. Томск ул. Некрасова, 25, принадлежащего ему на праве собственности, номер и дата государственной регистрации права - № 70:21:0200006:5044-70/001/2018-5 от 05.04.2018 г.

кадастровый номер 70:21:0200006:333 - по адресу: Российская Федерация, Томская область, г. Томск ул. ул. Сибирская, 74, принадлежащего ему на праве собственности, номер и дата государственной регистрации права - № 70:21:0200006:333-70/001/2018-4 от 05.04.2018 г.

кадастровый номер 70:21:0200006:31 - по адресу: Российская Федерация, Томская область, г. Томск ул. Сибирская, 74/2, принадлежащего ему на праве аренды земельного участка, номер и дата государственной регистрации права - № 70:21:0200006:31-70/001/2017-2 от 06.02.2017г. Срок действия аренды с 23.01.2017г по 22.01.2029г

кадастровый номер 70:21:0200006:32 - по адресу: Российская Федерация, Томская область, г. Томск, ул. Сибирская, 74/1, принадлежащего ему на праве аренды земельного участка, номер и дата государственной регистрации права - № 70:21:0200006:32-70/001/2017-2 от 06.02.2017г. Срок действия аренды с 23.01.2017г по 22.01.2029г

1.3. Объект долевого строительства – жилое помещение, (машино-место), подлежащее передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и входящее в состав указанного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строящихся (создаваемых) также с привлечением денежных средств участника долевого строительства при условии исполнения им всех принятых на себя договорных обязательств.

Объектом долевого строительства по настоящему договору является - одна квартира (жилое помещение)/ одно машино-место, расположенная в **Многоэтажном жилом доме с пристроенными автостоянками расположенный по адресу ул. Сибирская, 74, ул. Сибирская, 74/1, ул. Сибирская, 74/2, ул. Некрасова, 25 в г. Томске** (разрешение на строительство №70-301000-066-2022 от 23.11.2022г), имеющая следующие основные характеристики:

**ДЛЯ КВАРТИР:**

№ п/п	Назначение (жилое, нежилое)	Номер помещения	Количество комнат	Этаж	Подъезд	Общая площадь квартиры (кв.м.)	Площадь квартиры (кв.м.)	Площадь лоджии (кв.м) с применением понижающего коэффициента: лоджия – 0,5
1	жилое	23	1	3	1	40,87	38,51	2,36

**ДЛЯ МАШИНО-МЕСТ:**

№ п/п	Назначение	Номер машино-места	Этаж	Площадь машино-места (кв.м.)
1	нежилое		первый	

Планировка квартиры (жилого помещения) с указанием расположения по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, оконных проемов), местоположение объекта долевого строительства на этаже многоквартирного дома указаны в приложениях № 2 к настоящему договору, являющихся его неотъемлемой частью.

При возникновении права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства одновременно возникает право собственности на долю в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

**1.4. Основные характеристики многоквартирного дома согласно проектной документации:**

Вид – жилое здание;  
 Назначение – жилое здание с пристроенными автостоянками  
 Этажность: жилая часть – 10 этажей; автостоянка – 1 этаж  
 Общая площадь многоквартирного дома – 13894,06 кв.м.;  
 Площадь жилых помещений – 8951,87 кв.м.  
 Площадь автостоянки – 1313,34 кв.м.  
 Материал наружных стен и поэтажных перекрытий – наружные стены выполняются из кирпича; поэтажные перекрытия – монолитные, железобетонные;  
 Класс энергоэффективности здания – С (нормальный);  
 Пределы использования объекта долевого строительства - в соответствии с назначением объекта долевого строительства

Окончательное определение основных характеристик многоквартирного дома и Объекта долевого строительства производится Застройщиком после получения разрешения на ввод в эксплуатацию.

1.5. При заключении настоящего договора, Стороны принимают во внимание, что указанная в п.1.3. настоящего договора площадь Объекта долевого строительства (Общая/Полезная) в многоквартирном доме может отличаться от площади по данным фактических обмеров, которая устанавливается после сдачи многоквартирного дома в эксплуатацию по результатам фактических обмеров, но не более чем на 5 (пять) процентов, как в большую, так и в меньшую сторону. Такое изменение площади в результате фактических обмеров не является основанием для предъявления претензий к Застройщику.

1.6. Условие привлечения денежных средств участника долевого строительства по настоящему договору: размещение денежных средств участника долевого строительства на счете эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ.

**2. ЦЕНА ДОГОВОРА СРОКИ И ПОРЯДОК ЕЕ ОПЛАТЫ.**

2.1. Цена договора, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства по настоящему Договору, составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей.

В указанную сумму включены: стоимость работ, связанных с освобождением строительной площадки, с оформлением земельного участка, со сбором исходных данных и приобретением технических условий для проектирования объекта, проектные работы, комплектация объекта инженерным и технологическим оборудованием, стоимость строительных материалов, механизмов, стоимость выполнения строительно-монтажных работ с учетом затрат на технический надзор, стоимость услуг Застройщика по строительству объекта, прочие работы и затраты (пуско-наладочные работы, кадастровые работы и т.д).

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 телефона: 900- для мобильных, 8-(800)-555-55-50 – для мобильных и городских.

Бенефициар: ООО СЗ «УМП Томскстройзаказчик»

Депонент: \_\_\_\_\_

Депонируемая сумма: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей.

по следующей схеме:

- За счет собственных средств сумма в размере \_\_\_\_ (\_\_\_) рублей 00 копеек оплачивается Участником долевого строительства путем внесения денежных средств на счет эскроу в безналичном порядке не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора;

-...

Допускается досрочное исполнение обязательств по оплате Участником долевого строительства стоимости договора, но не ранее даты государственной регистрации настоящего договора.

При условии выполнения Участником долевого строительства условий оплаты, стоимость договора повышению не подлежит.

2.3. Днем оплаты денежных средств стороны считают день зачисления денежных средств на счет эскроу, открытый в ПАО «Сбербанк России». Обязательства Участника долевого строительства по оплате Цены договора считаются полностью исполненными после внесения денежных средств в полном объеме на счет эскроу, открытый в уполномоченном банке.

В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка российской федерации, действующей на день исполнения обязательства от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

### 3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

#### 3.1. Права и обязанности Застройщика:

3.1.1. Застройщик обязуется выполнить все работы по созданию Многоквартирного дома и вводу его в эксплуатацию собственными силами, а также с привлечением третьих лиц в соответствии с проектной документацией и сроками строительства, с качеством, соответствующим действующим строительными нормам и правилам.

3.1.2. Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, указанный в п. 1.3. настоящего договора, по акту приема-передачи в течение 6 (шести) месяцев с даты получения разрешения на ввод Многоквартирного дома при условии исполнения Участником долевого строительства обязательств, установленных главой 2 настоящего договора.

Допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательств по передаче Объекта долевого строительства.

3.1.3. Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства (квартиру) в следующем состоянии:

«Черновая отделка»:

Окна – наличие окон из профиля ПВХ и стеклопакетов, без установки подоконных досок и отделки откосов;

Двери – наличие входной двери в Квартиру, наличие межкомнатных дверей, без отделки откосов и без установки межкомнатных дверей.

с устройством пола - до стяжки, в соответствии с проектным решением;

без отделки потолков;

внутренняя отделка стен – штукатурка стен;

электропроводка - без установки розеток, выключателей, световых приборов;

сети водоснабжения - подводка инженерных коммуникаций до «крана» без установки сантехнического оборудования (ванн, раковин и т.д.);

отопление – магистральные трубы, установка батарей.

Лоджии – наличие окон из ПВХ профиля, отделка лоджии не производится.

«Предчистовая отделка»:

Окна – наличие окон из профиля ПВХ и стеклопакетов, без установки подоконных досок и отделки откосов;

Двери – наличие входной двери в Квартиру, наличие межкомнатных дверей, без отделки откосов и без установки межкомнатных дверей

С устройством пола - со стяжкой, без устройства, в соответствии с проектным решением, основного покрытия;

без отделки потолков;

внутренняя отделка стен - штукатурка стен, шпаклевание на 1 слой;

электропроводка - без установки розеток, выключателей, световых приборов;

сети водоснабжения - подводка инженерных коммуникаций до «крана» без установки сантехнического оборудования (ванн, раковин и т.д.);

отопление – магистральные трубы, установка батарей.

Лоджии – наличие окон из ПВХ профиля, отделка лоджии не производится.

«Стандартная отделка»:

с системой отопления, горячего и холодного водоснабжения, водоотведения, установленным общим сантехническим оборудованием (ванна, унитаз, раковина, индивидуальные приборы учета воды); с выполненной внутренней электропроводкой, с установкой индивидуального прибора учета электричества;

полы – в жилых комнатах, коридорах, кухне – наличие линолеума, в ванной комнате, в сан. узле – наличие керамической плитки.

Окна – наличие окон из профиля ПВХ и стеклопакетов.

Двери – наличие входной двери в Квартиру, наличие межкомнатных дверей.

Стены – в жилых комнатах, коридорах, кухне – наличие обоев, в ванной комнате и сан. узле – наличие водоэмульсионной покраски.

Потолки – натяжные потолки.

Лоджии – наличие окон из ПВХ профиля, отделка лоджии не производится.

Для машино –места

Полы – бетонные

Стены, потолок – железобетонные конструкции без дополнительной отделки.

3.1.4. Застройщик имеет право в одностороннем порядке вносить изменения и дополнения в проект строительства многоквартирного дома, при этом, изменение в ходе строительства характеристик Объекта долевого строительства: изменение параметров помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства, отклонение Объекта долевого строительства и входящих в него помещений от осевых линий по проектной документации, изменения планировки Объекта долевого строительства, не

является существенным изменением и не влечет возникновение у Участника долевого строительства права требования в силу ст.7 Закона № 214-ФЗ устранения недостатков, уменьшения цены договора, возмещения своих расходов на устранение недостатков. Участник долевого строительства предоставляет Застройщику право без дополнительных распоряжений, согласований со стороны Участника долевого строительства, изменять проектную документацию, проектную декларацию и иные необходимые документы в части состава общего имущества в многоквартирном доме.

### *3.2. Права и обязанности Участника долевого строительства:*

3.2.1. Участник долевого строительства обязуется уплатить денежные средства в счет уплаты цены настоящего договора в размере, сроки и на условиях, указанных в главе 2 настоящего договора.

3.2.2. Участник долевого строительства обязуется в течение 7 (семи) календарных дней с официальной даты заселения многоквартирного дома, указанной Участнику долевого строительства Застройщиком в соответствии с п.5.4 настоящего договора, принять Объект долевого строительства, указанный в п. 1.3 настоящего договора, в состоянии, которое на момент передачи соответствует требованиям п. 3.1.3 настоящего договора по акту приема-передачи.

3.2.3. Участник долевого строительства обязуется зарегистрировать в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, самостоятельно и за свой счет переданный Объект долевого строительства в собственность на основании полученных от Застройщика необходимых для этого документов в срок не позднее 3 (Трех) месяцев с даты подписания акта приема-передачи.

При необходимости за счет собственных средств самостоятельно или с привлечением сторонних организаций подать заявку на изготовление кадастровых и технических паспортов.

3.2.4. Участник долевого строительства обязуется с момента подписания сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства или составления Застройщиком одностороннего акта, нести бремя содержания Объекта долевого строительства, риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства, самостоятельно оплачивать коммунальные услуги и иные услуги по содержанию Объекта долевого строительства, нести расходы, на содержание Объекта долевого строительства, включая расходы на содержание общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории, пропорционально своей доли, а также выполнять другие обязанности, связанные с использованием Объекта долевого строительства.

3.2.5. Участник долевого строительства до государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства не вправе производить перепланировку и техническое переоборудование Объекта долевого строительства, включая возведение внутриквартирных перегородок, изменение разводки инженерных коммуникаций, пробивка проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.д., не вправе осуществлять переустройство или перепланировку в Объекте долевого строительства и самом многоквартирном доме, работы, которые затрагивают фасад дома и его элементы (в том числе установка снаружи здания любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада здания).

3.2.6. Машино-место не предназначены для хранения автомобилей с двигателями, работающими на сжатом природном газе и сжиженном нефтяном газе, а также на комбинации газового и жидкого моторного топлива.

Разделение машино-мест перегородками или сетчатым ограждением на отдельные боксы не предусматривается.

3.2.7. Участник долевого строительства имеет право интересоваться ходом строительных работ.

3.2.8. После завершения строительства многоквартирного дома и получения разрешения на ввод в эксплуатацию Участник долевого строительства не возражает и дает свое согласие произвести передачу инженерных коммуникаций, квартального и городского значения, построенных согласно проектно-сметной документации для инженерного обеспечения многоквартирного дома, в собственность эксплуатирующим службам города и/или сетевым организациям на безвозмездной основе.

## **4. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ**

4.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему договору иному лицу допускается исключительно с письменного согласия Застройщика после исполнения им обязанности уплаты цены договора в порядке, указанном в ст.2 настоящего договора, в полном объеме. При этом Застройщик не несет ответственности по обязательствам Участника долевого строительства, вытекающим из договора уступки прав и обязанностей, заключаемого им с третьим лицом.

4.2. В случае неуплаты Участником долевого строительства цены Договора Застройщику уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства и вступает в силу после государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации. Расходы по регистрации несет Участник долевого строительства и (или) новый участник долевого строительства.

4.3. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего договора до момента подписания Сторонами акта приема-передачи.

4.4. Участник долевого строительства в течение 10 (Десяти) календарных дней с даты государственной регистрации соглашения о передаче прав и обязанностей по настоящему договору письменно уведомляет Застройщика об оформлении и государственной регистрации указанного соглашения.

## 5. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

5.1 Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется на основании подписываемого сторонами акта приема-передачи в течение 6 (шести) месяцев с даты получения разрешения на ввод в эксплуатацию **Многоквартирного жилого дома**. При передаче объекта долевого строительства Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства все необходимые документы для оформления права собственности на объект долевого строительства, а также 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.

5.2. Срок ввода в эксплуатацию **Многоквартирного жилого дома** – **четвертый квартал 2025 года**.

Допускается досрочное исполнение обязательств по вводу в эксплуатацию **Многоквартирного жилого дома**.

5.3. Застройщик обязуется не менее чем за четырнадцать рабочих дней до наступления срока начала передачи и принятия Объекта долевого строительства направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и о готовности объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить участника долевого строительства о необходимости принятия объекта долевого строительства и о последствиях бездействия участника долевого строительства, предусмотренных п.5.7 настоящего договора.

Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному участником долевого строительства (п. 9.1 настоящего договора) почтовому адресу или вручено участнику долевого строительства лично под расписку.

5.4. Стороны настоящего договора пришли к соглашению, что в случае если Объект долевого строительства имеет отступления в качестве выполненных работ, которые не влияют на использование Объекта по назначению в соответствии с настоящим договором, Участник долевого строительства подписывает акт приема-передачи и письменно уведомляет Застройщика о выявленных недостатках. Застройщик обязан безвозмездно в разумные сроки устранить данные недостатки.

5.5. Отказ Участника долевого строительства от подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства допускается исключительно на основании экспертного заключения о несоответствии Объекта долевого строительства установленным требованиям. Экспертная организация определяется соглашением сторон, затраты на экспертизу несет Участник долевого строительства. При этом не предоставлении Застройщику экспертного заключения о несоответствии Объекта долевого строительства установленным требованиям, в течение 15 (Пятнадцати) календарных дней с момента указанного для передачи в сообщении Застройщика о завершении строительства многоквартирного дома и сроках передачи Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства считается уклонившимся от подписания акта приема-передачи.

5.6. В случае необоснованного (немотивированного) уклонения, отсутствия Участника долевого строительства по указанным в настоящем договоре почтовому адресу, как равно заблокированного номера телефона или, если Участник долевого строительства не является абонентом указанного в

настоящем договоре номера телефона) уклонения Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, Застройщик, по истечении 15 (Пятнадцати) календарных дней с объявленной Застройщиком в уведомлении даты заселения многоквартирного дома, вправе составить односторонний акт приема-передачи. В данном случае Объект долевого строительства считается надлежаще принятым Участником долевого строительства с объявленной Застройщиком в уведомлении даты заселения многоквартирного дома.

5.7. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами Акта приема-передачи или с момента подписания акта приема-передачи в одностороннем порядке. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме цены договора и подписания сторонами Акта приема-передачи.

5.8. Риск случайной гибели или повреждения Объекта долевого строительства переходит к Участнику долевого строительства с момента подписания сторонами Акта приема-передачи, если иное не установлено Законом 214-ФЗ или настоящим договором.

5.9. Право собственности на Объект долевого строительства возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации права в порядке, предусмотренном ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

## **6. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК НА ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.**

6.1. Качество Объекта долевого строительства, который будет передан Застройщиком Участнику долевого строительства по настоящему договору, должно соответствовать утвержденной проектно-сметной документации, ГОСТам, техническим и градостроительным регламентам, а также иным обязательным требованиям в области строительства.

6.2. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Объекта долевого строительства, соответствия его проекту, техническим нормам и правилам, иным обязательным требованиям в области строительства является разрешение на ввод в эксплуатацию **Многоквартирного жилого дома**.

6.3. Гарантийный срок нормальной эксплуатации Объекта долевого строительства составляет 5 (Пять) лет. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет 3 года со дня подписания первого передаточного акта о передаче объекта долевого строительства.

6.4. Указанный в п.6.3 настоящего договора гарантийный срок исчисляется с даты подписания сторонами акта приема-передачи.

6.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого 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, перепланировки и(или) технического переоборудования объекта долевого строительства, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (Приложение к акту приема-передачи объекта долевого строительства).

6.6. В случае неисполнения Участником долевого строительства обязательства, указанного в п.9.1 настоящего договора, независимо от причин, Застройщик не рассматривает претензии Участника

долевого строительства, связанные с исполнением Застройщиком обязательств, вытекающих из настоящего договора, по данным (реквизитам), указанным в настоящем договоре.

6.7. Ни одна из сторон не несет ответственность перед другой стороной за задержку или невыполнение обязательств, обусловленных действием непреодолимой силы или обстоятельствами, которые стороны не могли предвидеть или избежать.

## **7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА.**

7.1. Настоящий договор вступает в силу с момента государственной регистрации и действует до момента исполнения Сторонами всех принятых на себя обязательств по настоящему договору в полном объеме.

7.2. Настоящий договор подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Расходы по государственной регистрации настоящего договора Стороны несут в соответствии с действующим законодательством.

7.3. Стороны имеют право расторгнуть настоящий Договор в любое время по соглашению Сторон.

7.4. Участник долевого строительства вправе расторгнуть настоящий Договор путем отказа от исполнения настоящего Договора до истечения срока его действия в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных Федеральным законом № 214-ФЗ.

7.5. Участник долевого строительства имеет право расторгнуть настоящий Договор в судебном порядке по основаниям и на условиях, предусмотренных Федеральным законом № 214-ФЗ.

7.6. Застройщик вправе расторгнуть настоящий Договор в случаях и в порядке, предусмотренных Федеральным законом № 214-ФЗ.

7.7. В случае неявки Участника долевого строительства либо его представителя в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Томской области для осуществления государственной регистрации настоящего договора, в согласованный с Застройщиком срок, настоящий договор считается незаключенным, не порождающим юридических последствий и может заключаться с другим лицом на данный Объект долевого строительства, без уведомления об этом Участника долевого строительства.

## **8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ.**

8.1. Участник долевого строительства и Застройщик предлагают (адресуют оферту) ПАО «Сбербанк России» заключить трехсторонний Договор счета эскроу на условиях Правил совершения операций по счетам эскроу физических лиц в Сбербанке (ПАО), открытым для расчетов по договорам об участии в долевом строительстве, разработанных Сбербанком (ПАО) и размещенных на официальном интернет-сайте .

8.2. Застройщик поручает (предоставляет полномочия) Участнику долевого строительства передать Сбербанку (ПАО) настоящий договор после его подписания сторонами и зарегистрированный в установленном действующем законодательством порядке, в качестве документа, содержащего оферту Застройщика о заключении Договора счета эскроу.

8.3. Банк эскроу-агент: ПАО «Сбербанк России»

8.4. Срок условного депонирования – «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года (не может превышать более чем на 6 мес. срок ввода объекта в эксплуатацию).

8.5. Подписанием настоящего договора Участник долевого строительства подтверждает факт того, что он лично ознакомлен с полным содержанием проектной декларации и изменений к ней, размещенных Застройщиком до заключения настоящего договора в единой информационной системе жилищного строительства.



8.6. Изменения к настоящему договору действительны, если они оформлены отдельным документом и подписаны обеими сторонами в соответствии с ГК РФ.

8.7. Стороны обязуются соблюдать полную конфиденциальность относительно всех финансово-правовых взаимоотношений по настоящему договору.

8.8. Подписав настоящий договор Участник долевого строительства, в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных», предоставляет свои персональные данные и дает согласие на их обработку Застройщиком. Цель обработки персональных данных: исполнение настоящего договора, принятие решений или совершение иных действий, порождающих юридические последствия в отношении Участника долевого строительства или других лиц.

Перечень персональных данных, на обработку которых дается согласие: Фамилия, Имя, Отчество, дата и место рождения, паспортные данные, место регистрации и телефон.

Перечень действий с персональными данными, на совершение которых дается согласия: Сбор, уточнение (обновление, изменения), систематизация, запись на электронные носители, накопление, хранение, использование, блокирование, распространение, уничтожение, использование при подготовке, составление и предоставление отчетности, предоставление регулирующим, контролирующим, надзорным и иным государственным органам и иным лицам в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ, правовых актов РФ, актов министерств и иных федеральных органов исполнительной власти. Срок, в течение которого действует настоящее согласие: в течение пяти лет с даты подписания сторонами акта приема-передачи.

В случае если Участник долевого строительства подписал какой-либо документ (дополнительное соглашение к данному договору, акт приема-передачи и т.д.) проставление на таком документе собственноручной подписи будет означать согласие Участника долевого строительства на обработку Застройщиком всех персональных данных, указанных в таком документе, в целях исполнения указанного документа.

8.9. В соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «О долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» ст.15.4. земельные участки

кадастровый номер 70:21:0200006:5044 - по адресу: Российская Федерация, Томская область, г. Томск ул. Некрасова, 25,

кадастровый номер 70:21:0200006:333 - по адресу: Российская Федерация, Томская область, г. Томск ул. ул. Сибирская, 74,

кадастровый номер 70:21:0200006:31 - по адресу: Российская Федерация, Томская область, г. Томск ул. Сибирская, 74/2,

кадастровый номер 70:21:0200006:32 - по адресу: Российская Федерация, Томская область, г. Томск, ул. Сибирская, 74/1

на которых, согласно п.1.2. договора, Застройщик осуществляет строительство **Многоквартирного жилого дома** находящаяся в обременении (ипотеки) ПАО «Сбербанк России»

8.10. Настоящий договор составлен в **2-х экземплярах**, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр для Застройщика, один экземпляр для Участника долевого строительства и один для Банка.

8.10. Приложения № 1-2 являются неотъемлемой частью настоящего договора.

## **9. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН.**

9.1. В случае изменения почтового адреса, телефона, фамилии, имени, отчества, иных личных данных, изменения наименования либо реквизитов документов (в том числе документов, удостоверяющих личность), указанных в настоящем договоре, Участник долевого строительства обязан в течение 5 (Пяти) календарных дней письменно уведомить Застройщика о таких изменениях. Уведомление Участника долевого строительства должно быть, бесспорно, получено Застройщиком.

ООО СЗ «УМП Томскстройзаказчик»  
634029, г. Томск, ул. Гоголя, д. 12/1  
тел. (3822) 52-80-93, 53-07-00  
ИНН 7017433213 КПП 701701001  
ОГРН 1177031083437  
р/счет 407 028 106 6400000 7409  
кор/счет 30101810800000000606  
БИК 046902606  
Банк получателя:  
ПАО Сбербанк г. Томск

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
(адрес)  
тел. \_\_\_\_\_  
e-mail: \_\_\_\_\_

**ПОДПИСИ СТОРОН**

**ООО СЗ «УМП Томскстройзаказчик»**  
\_\_\_\_\_ **С.Н. Юрков**

**ФИО**  
\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
**ООО СЗ «УМП Томскстройзаказчик»**  
\_\_\_\_\_ **С.Н. Юрков**

\_\_\_\_\_  
**ФИО**  
\_\_\_\_\_