

город Тюмень

\_\_\_\_\_ 2023 г.

**Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК МЕГАПОЛИС"**, именуемое в дальнейшем **Застройщик**, в лице **Палецких Татьяны Владимировны**, действует на основании доверенности №72/5-н/72-2023-3-148 от 15 февраля 2023 г., и

**ФИО**, именуемый в дальнейшем **Участник долевого строительства**, вместе именуемые Стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

## 1. Предмет договора

1.1. В соответствии с условиями настоящего договора Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить объект капитального строительства – **Жилой дом ГП-2.4 4 этап**: в составе проекта «Жилые дома по адресу: Тюменский район, Московское МО». Жилые дома ГП-2.1, 2.2, 2.3, 2.4, паркинг ГП-2.5» (далее по тексту настоящего договора – многоквартирный дом) на земельном участке с кадастровым номером 72:17:1313004:29345, общей площадью 59 930 кв.м., принадлежащему Застройщику на праве аренды, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, передать Объект долевого строительства, указанный в п. 1.2 настоящего договора в собственность Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

Адрес многоквартирного дома: РФ, Тюменская область, Тюменский муниципальный район, Московское с.п., д. Дударева, ул. Сергея Джанбровского, д.27, корпус 1.

1.2. Объектом долевого строительства является **квартира, состоящая из \_\_\_\_\_ комнаты, общей площадью \_\_\_\_\_ кв.м. (общей приведенной проектной площадью – \_\_\_\_\_ кв.м.), расположенная в многоквартирном доме на \_\_\_\_\_ этаже, в секции \_\_\_\_\_, с условным номером - \_\_\_\_\_** согласно плану Объекта долевого строительства и его местоположению на поэтажном плане многоквартирного дома (приложение № 1 к настоящему договору), создаваемая с привлечением денежных средств Участника долевого строительства, в соответствии с проектной документацией, и подлежащая передаче ему без внутренней отделки с выполненными в ней работами согласно перечню, приведенному в основных характеристиках Объекта долевого строительства (приложении № 2 к настоящему договору), после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим договором (далее – по тексту настоящего договора – Объект долевого строительства).

Под общей площадью Объекта долевого строительства понимается сумма площадей всех частей Объекта долевого строительства, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их пребыванием в Объекте долевого строительства, за исключением балкона, лоджии, террасы.

Под общей приведенной проектной площадью Объекта долевого строительства понимается сумма общей проектной площади Объекта долевого строительства и площади балкона, лоджии, террасы с понижающими коэффициентами (для лоджий – 0,5, для балконов и террас – 0,3, для теплых/отапливаемых лоджий – 1,0).

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

1.4. В связи с особенностями учета счетов эскроу Эскроу-агентом в договоре счета эскроу, заключенном для расчетов по настоящему договору на Объект долевого строительства, будет использоваться наименование объекта строительства – «Жилые дома по адресу: Тюменский район, Московское МО». Жилые дома ГП-2.1, 2.2, 2.3, 2.4, паркинг ГП-2.5. Жилой дом ГП-2.4 4 этап, расположенные по строительному адресу РФ, Тюменская область, Тюменский муниципальный район, Московское с.п., д. Дударева, ул. Сергея Джанбровского, д.27, д.27,к.1, д.27,к.2, д.27 соор.1

## 2. Правовое обоснование заключения договора

2.1. Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и Федеральным законом от 13.07.2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

2.2. Право Застройщика на привлечение денежных средств Участника долевого строительства Объекта долевого строительства в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Российская Федерация, Тюменская область, Тюменский муниципальный район, Московское МО, д. Дударева, ул. Сергея Джанбровского, д. 27, корпус 1, с принятием на себя обязательств, после исполнения, которых у Участника долевого строительства возникает право на Объект долевого строительства в многоквартирном доме, подтверждают следующие документы:

2.2.1. Устав, утвержденный решением единственного участника ООО «Специализированный застройщик МЕГАПОЛИС» № 1 от 24 марта 2020 года, зарегистрированный Межрайонной ИФНС России №14 по Тюменской области от 17 апреля 2020 года;

2.2.2. Лист записи Единого государственного реестра юридических лиц о внесении записи о создании юридического лица ООО «Специализированный застройщик МЕГАПОЛИС» 17 апреля 2020 г. за

государственным регистрационным номером (ГРН) 1207200006089, выдан Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №14 по Тюменской области от 17.04.2020 г.;

2.2.3. Свидетельство о постановке на учет в налоговом органе по месту нахождения на территории Российской Федерации, выданное Межрайонной ИФНС России №14 по Тюменской области от 17.04.2020 г.;

2.2.4. Разрешение на строительство от 15.06.2023 №72-17-22-2023, выданное Администрацией Тюменского муниципального района

2.2.5. Договор аренды земельного участка № 05-2022 от 18 апреля 2022 г., зарегистрированный Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тюменской области 28 апреля 2022 г. за № 72:17:1313004:1458-72/047/2022-8. Право аренды земельного участка находится в залоге по договору ипотеки №741/183-22 от 21.09.2022 года, заключенному между АО "Банк Дом.РФ" (залогодержатель) и ООО «Специализированный застройщик «Мегаполис» (залогодатель), о чем в Едином государственном реестре недвижимости произведена запись о государственной регистрации ипотеки №72:17:1313004:1458-72/041/2022-26 от 01.10.2022 г.

2.3. Проектная декларация на строительство многоквартирного дома размещена в Единой информационной системе жилищного строительства. Дата размещения проектной декларации: 10.11.2023 года

2.4. Участник долевого строительства ознакомлен с документами, указанными в п. 2.2 - 2.2.5 настоящего договора. Подписанием настоящего договора Участник долевого строительства подтверждает, что до заключения настоящего договора ознакомлен с содержанием проектной декларации, проектной документации, в том числе относительно Объекта долевого строительства. Все технические вопросы, технические характеристики и особенности Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства разъяснены и понятны.

2.5. Участник долевого строительства подтверждает, что до него в полном объеме доведена информация о местоположении строящегося объекта недвижимости с учетом окружающей обстановки, а также сведения о составе и месте расположения общего имущества в многоквартирном доме (электрического, санитарно-технического и иного оборудования).

### **3. Цена договора, сроки и порядок ее оплаты**

3.1. Цена договора, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате Застройщику Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства, составляет \_\_\_\_\_ **рублей 00 копеек.**

3.2. Участник долевого строительства производит оплату цены договора, указанной в п. 3.1 по Договору участия в долевом строительстве путем безналичного перечисления денежных средств, после государственной регистрации настоящего Договора, в следующем порядке:

3.3. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открываемый в Акционерном обществе «Банк ДОМ.РФ» (сокращенное наименование АО «Банк ДОМ.РФ») (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:** Акционерное общество «Банк ДОМ.РФ» (сокращенное наименование – АО «БАНК ДОМ.РФ»), ИНН 7725038124, ОГРН 1037739527077, место нахождения: 125009, г. Москва, ул. Воздвиженка, 10; адрес электронной почты: escrow@domrf.ru, номер телефона: 8-800-775-8686.

**Депонент:** ФИО;

**Бенефициар:** ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК МЕГАПОЛИС";

**Депонируемая сумма:** \_\_\_\_\_ рублей 00 копеек;

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

**Срок условного депонирования денежных средств:** до 30 июня 2026 г., но не более шести месяцев после срока ввода в эксплуатацию Объекта долевого строительства.

3.4. Основания перечисления Застройщику депонированной суммы:

- разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

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

3.6. Цена договора, определенная в соответствии с пунктом 3.1 настоящего договора, является фиксированной и изменению не подлежит.

Цена договора также включает оплату услуг (вознаграждение) Застройщика.

3.7. Денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства по настоящему договору, подлежат использованию Застройщиком в целях:

- строительства (создания) жилого дома в соответствии с проектной документацией и (или) возмещения затрат на его строительство (создание), в том числе возмещение затрат на благоустройство и установку МАФ;

- возмещения затрат по арендной плате на земельный участок, на котором осуществляется строительство (создание) жилого дома, а также расходов по его содержанию (в т.ч. уплате земельного налога);
- возмещения затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) жилого дома, а также на проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий;
- проектирования и (или) строительства систем инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (присоединения) жилого дома к сетям инженерно-технического обеспечения;
- возмещения затрат в связи с внесением платы за подключение (присоединение) жилого дома к сетям инженерно-технического обеспечения;
- уплаты процентов и погашения основной суммы долга по целевым кредитам, предусмотренных кредитным договором иных платежей (за исключением неустойки (штрафа, пеней) за нарушение условий договора целевого займа) на строительство (создание) жилого дома;
- уплаты платежей, связанных с государственной регистрацией договоров участия в долевом строительстве;
- оплаты расходов, связанных с осуществлением государственного кадастрового учета жилого дома и (или) помещения в составе данного дома, для строительства которых привлекались денежные средства участников долевого строительства;
- оплаты расходов на рекламу;
- в иных предусмотренных законом целях.

3.8. Указанная в пункте 1.2 настоящего договора площадь Объекта долевого строительства является проектной и подлежит уточнению на основании данных кадастрового учета.

При возникновении расхождений между общей проектной площадью Объекта долевого строительства и площадью Объекта долевого строительства по данным кадастрового учета менее чем на 5% перерасчет цены договора не производится.

#### **4. Права и обязанности Участника долевого строительства**

##### **4.1. Участник долевого строительства обязуется:**

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

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

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

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

4.1.5. С момента приемки Объекта долевого строительства по акту приема-передачи, указанному в п. 6.1 настоящего договора, самостоятельно нести расходы на оплату коммунальных услуг (теплоснабжения, электроснабжения, водоснабжения и канализации) и нести иные расходы по содержанию и эксплуатации Объекта долевого строительства по счетам, выставляемым управляющей компанией многоквартирного дома или ресурсоснабжающей организацией, с которой Участник долевого строительства заключит договор согласно установленным тарифам.

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

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

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

4.1.9. Обязательства Участника долевого строительства по настоящему договору считаются исполненными с момента внесения Участником долевого строительства в полном объеме денежных средств согласно п. 3.2 настоящего договора на специальный счет-эскроу открытый в Акционерном обществе «Банк ДОМ.РФ» (сокращенное наименование АО «Банк ДОМ.РФ»), и подписания Сторонами акта приема-передачи, указанного в п. 6.1 настоящего договора.

##### **4.2. Участник долевого строительства вправе:**

4.2.1. Осуществлять полномочия по владению и пользованию Объектом долевого строительства только после подписания акта приема-передачи, указанного в п. 6.1 настоящего договора.

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

В этом случае Участнику долевого строительства рекомендуется письменно уведомить Застройщика о

состоявшейся уступке в соответствии со ст. 382, 385 Гражданского кодекса РФ в целях надлежащего и своевременного исполнения Сторонами своих обязательств по настоящему договору.

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

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

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

4.2.4. Выдать доверенность третьему лицу на представление интересов Участника долевого строительства в отношениях с Застройщиком, в том числе на подписание акта приема-передачи Объекта долевого строительства, указанного в п. 6.1 настоящего договора, с учетом условий, указанных в пункте 4.1.7 настоящего договора.

#### **4.3. Участник долевого строительства не вправе:**

4.3.1. Изменять конструктивные элементы в строящемся Объекте долевого строительства и производить в нем строительные, отделочные и иные работы, в том числе производить замену входной двери до момента подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства, указанного в п. 6.1 настоящего договора.

### **5. Права и обязанности Застройщика**

#### **5.1. Застройщик обязан:**

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

5.1.2. Осуществить строительство Объекта долевого строительства и ввести многоквартирный дом в эксплуатацию не позднее 4 квартала 2025 г.

5.1.3. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в порядке, предусмотренном в разделе 6 настоящего Договора, не позднее 6 (шести) месяцев после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома. Допускается досрочное исполнение обязательства Застройщика по передаче Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства.

5.1.4. В случае если строительство многоквартирного дома не может быть завершено в срок, предусмотренный п. 5.1.2 настоящего договора, не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение заключить дополнительное соглашение об изменении настоящего договора.

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

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

5.1.7. По окончании строительства организовать постановку многоквартирного дома, в котором расположен Объект долевого строительства, на государственный кадастровый учет.

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

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

#### **5.2. Застройщик вправе:**

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

5.2.2. Осуществить строительство Объекта долевого строительства и ввод многоквартирного дома в эксплуатацию досрочно.

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

5.2.4. Без согласования с Участником долевого строительства вносить изменения в проектную документацию, в том числе в части количества квартир, этажности, материалов, инженерного оборудования, благоустройства, архитектурных, конструктивных решений, при условии, что вносимые изменения не затрагивают конструктивные особенности Объекта долевого строительства, соответствуют требованиям технических и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

5.2.5. Осуществить раздел, объединение или иное образование земельного участка, на котором осуществляется

строительство Объекта долевого строительства в течение его строительства.

## **6. Порядок передачи Объекта долевого строительства**

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

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

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

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

6.3. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного настоящим договором срока передачи Объекта долевого строительства обязан направить Участнику долевого строительства уведомление о завершении строительства многоквартирного дома и Объекта долевого строительства, о его готовности к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства. Уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу, указанному в п. 12.7 настоящего договора, или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

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

6.5. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный п. 6.4 настоящего договора срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случаев, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации») Застройщик по истечении 2 (двух) месяцев со дня, указанного в уведомлении о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления предусмотренного настоящим пунктом одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.

## **7. Гарантии качества**

7.1. Предметом гарантии является Объект долевого строительства, указанный в пункте 1.2 настоящего договора. Качество объекта должно соответствовать условиям настоящего договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

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

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

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

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

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

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

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

строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

## **8. Ответственность Сторон**

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

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

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

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

8.5. Просрочка внесения платежа более двух месяцев является основанием для одностороннего внесудебного отказа Застройщика от исполнения настоящего договора.

## **9. Форс-мажорные обстоятельства**

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

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

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

## **10. Действие договора**

10.1. Настоящий договор подлежит государственной регистрации, вступает в силу для третьих лиц с момента такой регистрации и действует до полного исполнения Сторонами принятых на себя обязательств.

10.2. Настоящий договор может быть изменен по письменному соглашению Сторон. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями, которые являются неотъемлемой частью настоящего договора. Все изменения и дополнения к настоящему соглашению подлежат государственной регистрации и вступают в силу для третьих лиц с момента такой регистрации.

10.3. Настоящий договор может быть расторгнут по письменному соглашению Сторон и по иным основаниям, установленным действующим Законодательством и настоящим Договором.

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

10.5. При наступлении случаев, в результате которых у какой-либо из Сторон возникает право на односторонний внесудебный отказ от исполнения настоящего договора, такой отказ осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 9 Федерального закона от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

## **11. Разрешения споров**

11.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении настоящего договора, разрешаются сторонами путем переговоров. Участник долевого строительства вправе направить письменную претензию с

приложением документов, подтверждающих указанные в претензии обстоятельства, срок ответа на указанную претензию составляет - 30 (тридцать) календарных дней.

11.2. В случае неурегулирования спорных вопросов путем переговоров, а также в случае отказа от проведения переговоров или отсутствия ответа на письменную претензию в течение одного месяца, спор передается на рассмотрение в суд, в порядке, предусмотренном действующим Законодательством.

## 12. Особые условия

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

12.2. Участник долевого строительства уведомлен, что со дня государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства приобретает право общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме, а так же о составе общего имущества многоквартирного дома, включающего в себя: места общего пользования, внутренние инженерные сети, несущие ограждающие конструкции, паркинг, земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, паркинг, с элементами озеленения и благоустройства, предназначенные для обслуживания многоквартирного дома, как единого комплекса недвижимого имущества, и служащие для его использования.

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

12.4. Участник долевого строительства дает согласие Застройщику на распоряжение любым образом земельным участком, указанным в п. 1.1 настоящего договора, включая осуществление объединения, перераспределения, раздела и выдела из указанного земельного участка других (другого) земельных участков и на последующую государственную регистрацию права аренды Застройщика на вновь образованные (преобразованные) земельные участки, а также на возможное уменьшение или увеличение площади земельного участка, указанного в п. 1.1 настоящего договора, в случае осуществления данных действий. Участник долевого строительства выражает свое согласие на изменение предмета залога в связи с предстоящими преобразованиями земельного участка, указанного в п. 1.1 настоящего договора.

12.5. Вопросы, связанные с содержанием общего имущества, обслуживанием и эксплуатацией многоквартирного дома, решаются собственниками помещений в многоквартирном доме самостоятельно в соответствии с Жилищным кодексом РФ.

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

12.7. Адресом Участника долевого строительства для направления ему корреспонденции является \_\_\_\_\_ . В случае изменения адреса или иных реквизитов Участника долевого строительства, указанных в настоящем договоре, Участник долевого строительства обязан письменно уведомить Застройщика в трехдневный срок с момента такого изменения. В случае нарушения Участником долевого строительства указанной обязанности корреспонденция, направленная по указанному в настоящем пункте адресу, считается отправленной надлежащим образом.

12.8. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства, действуя по собственной воле и в своих интересах подтверждает, что в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных» дает согласие Застройщику (с целью осуществления хозяйственной деятельности последнего) на обработку своих персональных данных, т.е. на совершение любых действий (операций), включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение любых персональных данных (как это понимается в соответствии с основными понятиями, используемыми в Федеральном законе от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных»), ставших ему известными при заключении и исполнении настоящего Договора (а также его расторжения).

Участник долевого строительства в целях получения квалифицированного сертификата ключа проверки электронной подписи и электронной регистрации настоящего договора дает согласие Застройщику, Индивидуальному предпринимателю Горбунову Дмитрию Сергеевичу (ОГРНИП 319723200021661, адрес: г. Тюмень, ул. Газовиков, д. 29, кв. 48), Обществу с ограниченной ответственностью «СМ» (ИНН 719795020, адрес: г. Москва, Мичуринский проспект, д. 45, офис 2.21.А) на обработку и передачу указанными лицами его персональных данных, в том числе сведений, содержащихся в копии основного документа, удостоверяющего личность, адреса электронной почты и номера мобильного телефона, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение. Также участник долевого строительства дает согласие на ознакомление указанных лиц с информацией, содержащейся в квалифицированном сертификате ключа проверки электронной подписи.

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

12.10. Неотъемлемой частью настоящего договора являются:

Приложение № 1 – План Объекта долевого строительства на поэтажном плане многоквартирного дома;

Приложение № 2 – Основные характеристики Объекта долевого строительства и многоквартирного дома.

## 13. Подписи и реквизиты Сторон:

**Застройщик:**

ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК МЕГАПОЛИС"

625000, Тюменская обл, Тюмень г, Советская ул, дом 55/10, этаж 1, помещение 7,  
ИНН7203501044/КПП720301001, р/счет 40702810300800050028 в АО "Банк ДОМ.РФ" г. Москва БИК 044525266  
к/счет 30101810345250000266, sales@gk-tis.ru

\_\_\_\_\_ (Т.В. Палецких)

**Участник долевого строительства:**

ФИО

\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)



**ПЛАН ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НА ПОЭТАЖНОМ ПЛАНЕ  
МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА**

**Застройщик:**

ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК МЕГАПОЛИС"

\_\_\_\_\_ (Т.В. Палецких)

**Участник долевого строительства:**

ФИО

\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)

**ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА**

Основные характеристики многоквартирного дома	
Вид	Многоквартирный дом
Назначение	Жилой дом
Количество этажей	
Общая площадь многоквартирного дома	27 724,28 м <sup>2</sup>
Материал наружных стен	С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)
Материал поэтажных перекрытий	Монолитные железобетонные
Класс энергоэффективности	В
Класс сейсмостойкости	Не устанавливается
Основные характеристики Объекта долевого строительства	
Назначение Объекта долевого строительства	Жилое помещение
Секция	
Этаж	
Общая площадь	
Общая приведенная площадь	
Количество комнат	
Площадь комнат	
Количество помещений вспомогательного использования	
Площадь помещений вспомогательного использования	
Количество лоджий	
Площадь лоджий	
Внутренняя отделка Объекта долевого строительства	
<b>Лоджии/балконы:</b>	
Отделка потолков	
Ограждение	
Остекление	
Полы	
<b>Комнаты:</b>	
Высота помещений	
Отделка стен, перегородок	
Отделка потолков	
Полы	
Окна	
Балконные дверные блоки	
Входная дверь	
Вентиляция	
Системы отопления	
Системы водоснабжения	
Канализация	
Телевидение, телефонизация, домофон, интернет	
Пожарная сигнализация	
Энергетическая эффективность	

**Застройщик:**  
ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК МЕГАПОЛИС"

\_\_\_\_\_ (Т.В. Палецких)

**Участник долевого строительства:**  
ФИО

\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)