



ДОГОВОР № _____
участия в долевом строительстве

Тюмень _____ **г.**

Общество с Ограниченной Ответственностью «Специализированный застройщик Фэнси» (сокращенное наименование - ООО "СЗ Фэнси"), ИНН 7203340069, КПП 720301001, место нахождения: 625000, г. Тюмень. ул. Газовиков, д.33 корпус 1, в лице Горшкалева Никиты Александровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **Застройщик**, с одной стороны, и

гр. _____, пол _____ года рождения, место рождения _____ Россия, гражданство РФ, паспорт _____, выдан _____ года, _____, код подразделения _____, СНИЛС _____, место регистрации и адрес для получения корреспонденции: г. Тюмень, ул. _____, **в зарегистрированном браке** _____, именуемая в дальнейшем Участник долевого строительства, с другой стороны (совместно именуемые - Стороны), заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ И ПРАВОВАЯ ОСНОВА ДОГОВОРА

1.1. Правовой основой Договора является Гражданский кодекс РФ, Жилищный кодекс РФ, а также Федеральный закон от 30 декабря 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» (далее по тексту - Закон).

1.2. Застройщик осуществляет строительство многоквартирного дома «Жилой комплекс в границах улиц Дружбы, Таежной, Волочаевской, Ватутина». Жилой дом ГП-1.1 с холодным паркингом (далее по тексту – "Объект") на основании разрешения на строительство № 72-23-181-1-2023 от 22.11.2023 г., выданного Администрацией города Тюмени.

Строительство Объекта осуществляется на земельном участке, площадью 9 837,00 кв.м. с кадастровым номером 72:23:0105001:13555 (далее по тексту – Земельный участок) по следующему адресу: **Тюменская область, городской округ город Тюмень, город Тюмень, улица Таежная, дом 2, корпус 1.**

1.3. Стороны договорились, что объектом настоящего Договора является индивидуально-определенное изолированное жилое помещение, именуемое далее – Объект долевого строительства или Квартира.

1.4. Срок ввода Объекта строительства в эксплуатацию **1 квартал 2026 г.** Указанный срок является плановым и может быть сокращен по решению Застройщика или увеличен в порядке, установленном действующим законодательством, но в любом случае указанный срок не должен превышать срока, установленного п. 6.2.2. Договора.

Датой ввода Объекта строительства в эксплуатацию является дата выдачи уполномоченным органом разрешения на ввод Объекта строительства в эксплуатацию.

1.5. Земельный участок с кадастровым №72:23:0105001:13555 принадлежит Застройщику на праве собственности на основании Договора купли-продажи земельного участка, предоставляемого для строительства дома и ведения личного подсобного хозяйства (землеустроительное дело №23-48208), №20/3/Т-02, выдан 28.07.2020, Приказ Департамента земельных отношений и градостроительства Администрации города Тюмени, № 176, Выдан 31.08.2018, Постановление Восьмого Арбитражного суда (дело № А70-11688/2019) от 03.12.2019 года, Решение Арбитражного суда Тюменской области (дело №А70-11688/2019) от 09.09.2019 года, Выписка из государственного кадастра недвижимости от 18.09.2020 года, о чем в Едином государственном реестре недвижимости 18.09.2020 года сделана запись регистрации 72:23:0105001:13555-72/041/2020-1.

1.6. Проектная декларация Объекта №72-001250 от 26.12.2023г. соответствует требованиям, установленным частью 2 статьи 3, статьям 20 и 21 Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», о чем свидетельствует полученное заключение размещена на сайте <https://наш.дом.рф>.

1.7. Застройщик подтверждает, что его деятельность соответствует требованиям Закона, и он имеет право на привлечение денежных средств Участника долевого строительства.

1.8. Привлечение денежных средств Участника долевого строительства по Договору осуществляется посредством их размещения на счете эскроу в порядке, предусмотренном ст. 15.4. Закона.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. В соответствии с настоящим Договором Застройщик обязуется в срок, определенный в п.1.4. Договора, своими силами и (или) с привлечением других лиц построить на Земельном участке, указанном в п. 1.2. Договора, Объект строительства и, после получения разрешения на ввод Объекта строительства в эксплуатацию, передать Участнику долевого строительства Квартиру, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять в установленный Договором срок Квартиру по акту приема-передачи.

2.2. Квартира, подлежащая передаче Участнику долевого строительства в соответствии с Договором, имеет следующие проектные характеристики:

Количество и площадь Комнат и вспомогательных помещений (коридор, ванная, туалет, кладовка и др.)	Подъезд	Этаж	Условный номер квартиры	Общая площадь квартиры (кв.м.)

Расположение Квартиры в Объекте строительства отражено на плане, который прилагается к настоящему Договору и является его неотъемлемой частью (Приложение № 1).

2.2.1. Объект строительства, в котором расположена Квартира, имеет следующие проектные характеристики:

- вид: многоквартирный дом;
- назначение: жилое;
- этажность: 26 этажей;
- общая площадь: 11157,30 кв. м;

- материал наружных стен: с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов, утеплитель из минерал ватных плит, блоки стеновые керамзитобетонные;

отделка фасада : цокольная часть – плитка на подсистеме РОНСОН; стены поверхности основного фасада - фасадные панели EQUITONE; стены поверхности лоджий – декоративная штукатурка;

- материал поэтажных перекрытий: монолитные железобетонные;
- класс энергоэффективности: А;
- сейсмостойкость: 5 и менее баллов.

2.3. По соглашению сторон в Квартире, указанной в п. 2.2. настоящего Договора, Застройщик выполняет следующие отделочные работы:

- в отделке помещений предусмотрена черновая отделка, включающая в себя:
- потолок: без отделки;
- стены: без отделки;
- полы: без отделки;
- двери межкомнатные: отсутствуют;
- двери входные: металлические;
- окна: установка оконных блоков из ПВХ;
- электроснабжение: ввод кабеля в Объект долевого строительства с устройством распределительного щита, без внутриквартирной разводки, предусмотрена установка прибора учета, электроплита отсутствует;
- водоснабжение: организация внутриквартирных точек подключения, установка приборов учета в соответствии с проектными решениями, сантехника, полотенцесушители отсутствуют;
- канализация: устройство общедомовых стояков с организацией внутриквартирных точек подключения;
- отопление: прокладка труб отопления с установкой приборов отопления и приборов учета в соответствии с проектными решениями;
- сети связи: ввод кабеля в объект долевого строительства – в соответствии с проектными решениями, внутриквартирная разводка сетей телевидения, телефонизации, радиодификации с установкой оконечных устройств отсутствует;
- оборудование пожарной сигнализации: в соответствии с проектными решениями;

- расположение дверных и оконных проемов, инженерного и иного оборудования в объекте долевого строительства указаны на плане ориентировочно, фактическое их местоположение и размеры могут быть уточнены Застройщиком в результате проведения строительных работ, но в рамках проектной документации.

Вышеуказанные отделочные работы включены в стоимость Квартиры и в размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства, согласно п. 4.1. Договора.

2.4. Застройщик в ходе строительства Объекта вправе вносить в проектную документацию изменения в соответствии с требованиями действующего законодательства. Такие изменения не будут признаваться Сторонами нарушением Договора, если они не будут в установленном порядке признаны существенными изменениями, дающими право Участнику долевого строительства на расторжение Договора в соответствии с положениями Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ.

2.5. Общая площадь Квартиры, указанная в п. 2.2. Договора, в том числе и площади отдельных помещений, расположенных в Квартире, являются проектными (ориентировочными) и могут измениться на момент окончания строительства Объекта, как в большую, так и меньшую сторону. Окончательная площадь Квартиры (в т.ч. площади отдельных помещений) определяется по завершению строительства Объекта путем проведения замеров в установленном порядке и отражается в Ведомости помещений и их площадей, являющейся неотъемлемой частью Технического плана здания, оформляемого на Объект строительства и необходимого для кадастрового учета Квартиры. При этом, изменение размера общей площади Квартиры в пределах 5 % как в большую, так и в меньшую сторону, от указанной в п. 2.2 Договора, считается допустимым (то есть не является нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства и существенным изменением размеров Объекта долевого строительства), в этом случае Стороны взаимных претензий не имеют, а цена договора перерасчёту не подлежит. Окончательная площадь указывается в передаточном акте.

3. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА СТОРОН

3.1. После завершения строительства Объекта и выполнения Участником долевого строительства всех условий настоящего Договора, Участник долевого строительства получает Квартиру, указанную в п. 2.2 настоящего Договора, по акту приема-передачи для оформления в собственность.

3.2. Стороны признают, что при подписании акта приема-передачи Квартиры Участник долевого строительства получает Квартиру во владение и пользование, что, в том числе, дает ему доступ к потреблению услуг по электроснабжению, отоплению, холодному и горячему водоснабжению, водоотведению.

3.3. Право собственности на Квартиру возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в порядке, установленном действующим законодательством. Одновременно с правом собственности на Квартиру, у Участника долевого строительства, в соответствии со статьей 135 Гражданского кодекса РФ, возникает право собственности на долю в праве собственности на общее имущество в Объекте строительства, которые не могут быть отчуждены или переданы отдельно от права собственности на Квартиру.

Участник долевого строительства самостоятельно и за свой счет осуществляет государственную регистрацию права собственности на Квартиру.

3.4. Застройщик гарантирует, что права на Квартиру, указанную в п.2.2 настоящего Договора, не находятся под арестом, в залоге и не обременены другими способами, предусмотренными действующим законодательством РФ.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА

4.1. Цена договора, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства, составляет _____ (_____) рублей 00 копеек, НДС не облагается, и включает в себя стоимость доли в праве собственности на общее имущество Объекта строительства (пункт 3.3. Договора).

4.2. Цена Договора может быть изменена только по обоюдному добровольному письменному соглашению Сторон.

4.3. Оплата Цены Договора производится Участником долевого строительства в рублях Российской Федерации, в соответствии с гл. 5 Договора.

4.4. Цена Договора включает в себя возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и оплату услуг Застройщика. Денежные средства участника долевого

строительства, уплаченные по договору в счет оплаты услуг Застройщика, расходуются Застройщиком по своему усмотрению.

4.5. В случае, если фактические затраты на строительство (создание) Объекта долевого строительства оказались меньше тех, которые учитывались при определении цены Договора, полученная Застройщиком экономия возврату не подлежит, и остается в распоряжении Застройщика.

5. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ЦЕНЫ ДОГОВОРА

5.1. Участник долевого строительства производит оплату Цены Договора путем внесения денежных средств на специальный счет эскроу, открываемый в Акционерном обществе «Банк ДОМ.РФ» (далее по тексту – «эскроу-агент») для учета и блокирования денежных средств, полученных эскроу-агентом от владельца счета - Участника долевого строительства (депонента) в счет уплаты Цены договора участия в долевом строительстве в целях перечисления эскроу-агентом таких средств Застройщику (бенефициару) в соответствии с требованиями ч. 6 статьи 15.5. Закона и договором счета эскроу, заключенным между Застройщиком, Депонентом и Эскроу-агентом с учетом следующего:

Эскроу-агент:

Акционерное общество «БАНК ДОМ.РФ» (сокращенное наименование: АО «Банк ДОМ.РФ»), место нахождения: 125009 г. Москва, ул.Воздвиженка, 10, адрес электронной почты: escrow@domrf.ru, номер телефона: 8 800 775 86 86.

Депонент: _____

Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью "СЗ Фэнси".

Депонируемая сумма: _____ (_____).

Срок условного депонирования денежных средств на счете эскроу – до 30.09.2026 г.

5.2 Сумму в размере, указанном в п. 4.2 Договора, подлежащую депонированию, Участник долевого строительства после государственной регистрации Договора вносит на счет эскроу в срок до **15.12.2025 г.** включительно любым способом, не противоречащим действующему законодательству РФ, в том числе с использованием номинального счета, открытого _____, бенефициаром по которому является

Участник долевого строительства, в следующем порядке и сроки:

5.2.1. Перечисление денежных средств на счет эскроу в порядке, предусмотренном п. 5.1 Договора, в размере _____ (_____), из которых _____ (_____) являются собственными денежными средствами Участника долевого строительства, а _____ (_____) предоставляются Участнику долевого строительства _____ согласно п. 5.2.2 настоящего Договора осуществляется в следующем порядке:

Перечисление денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется _____ по поручению Участника долевого строительства после государственной регистрации в установленном действующим законодательством порядке договора участия в долевом строительстве, а также государственной регистрации залога прав требования участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка, на счет эскроу, открытый на имя депонента (участника долевого строительства).

Участник Долевого строительства обязуется перевести собственные денежные средства в сумме, указанной в п.5.2.1 Договора на номинальный счет, _____, бенефициаром по которому является Участник долевого строительства, не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора. При использовании в расчетах номинального счета обязательство Участника долевого строительства по уплате суммы, указанной в настоящем пункте Договора, является исполненным с момента зачисления денежных средств на счет эскроу согласно п.5.1 Договора в полном объеме. Комиссии и иные расходы, связанные с открытием, обслуживанием, зачислением денежных средств на счет эскроу и номинальный счет, несет Участник долевого строительства.

5.3. В соответствии с ч.6. ст.15.5 Закона эскроу-агент не позднее десяти рабочих дней после представления Застройщиком способом, предусмотренным договором эскроу, эскроу-агенту разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства этой информации перечисляет внесенные на счет эскроу денежные средства Застройщику, либо направляются на оплату обязательств Застройщика по кредитному договору (договору займа), если кредитный договор (договор займа) содержит поручение застройщика уполномоченному банку об использовании таких средств (части таких средств) для оплаты обязательств застройщика по кредитному договору (договору займа), или на открытый в уполномоченном банке залоговый счет застройщика, права по которому переданы в залог уполномоченному банку, предоставившему

денежные средства застройщику, в случае, если это предусмотрено кредитным договором (договором займа).

5.4. Участник долевого строительства имеет право произвести оплату всей Цены Договора или её части ранее указанного в п. 5.2. настоящего Договора срока, но после государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Росреестра по Тюменской области.

5.5. Обязанность Участника долевого строительства по уплате обусловленной договором Цены Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

5.6. В случае наличия оснований для расторжения Договора после ввода Объекта в эксплуатацию и раскрытию счета эскроу в соответствии с требованиями ч.6 ст.15.5 Закона датой выполнения Застройщиком своих обязательств по возврату денежных средств Участнику долевого строительства является дата списания денежных средств с расчетного счета Застройщика. Возврат денежных средств в безналичном порядке производится Застройщиком только при условии, если Участник долевого строительства заблаговременно письменно сообщит Застройщику банковские реквизиты, по которым должны быть перечислены денежные средства. Застройщик не несет ответственности в случае не предоставления, неполного и/или недостоверного предоставления Участником долевого строительства сведений о банковских реквизитах.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

6.1. Права и обязанности Участника долевого строительства:

6.1.1. Участник долевого строительства обязан уплатить Цену Договора до ввода Объекта в эксплуатацию путем внесения денежных средств на открытый в уполномоченном банке (эскроу-агент) счет эскроу в порядке, сроки и размере, установленные Договором.

6.1.2. Участник долевого строительства имеет право по согласованию с Застройщиком изменить график платежей по настоящему Договору в пределах срока, установленного в п. 1.4. Договора, путем подписания Сторонами дополнительного соглашения к настоящему Договору.

6.1.3. Уступка участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

В случае уступки третьему лицу прав требований (в том числе с переводом долга) по настоящему Договору такая уступка совершается согласно требованиям действующего законодательства Российской Федерации (подлежит обязательной государственной регистрации) и осуществляется при условии письменного согласия Банка, полученного на основании предварительного письменного уведомления, направленного Банку Участником долевого строительства. В этом случае Банк сохраняет за собой право потребовать от Участника долевого строительства полного досрочного исполнения обязательств по Кредитному договору.

6.1.4. До момента государственной регистрации своего права собственности на Квартиру, Участник долевого строительства обязуется не производить в Квартире работы, связанные с изменением проекта (перепланировку, возведение межкомнатных (внутриквартирных) перегородок, пробивку ниш, проемов и т.д.), а также не производить в Квартире и в самом Объекте строительства работы, которые затрагивают общее имущество Объекта, включая фасад здания и (или) его элементы.

6.1.5. Участник долевого строительства обязан в срок не более пятнадцати календарных дней, письменно уведомить Застройщика об изменении почтового и/ или электронного адреса для получения корреспонденции и номера телефона, по которому осуществляется связь.

6.1.6. Участник долевого строительства обязуется по требованию Застройщика своевременно совершать необходимые юридические действия, связанные с подготовкой к оформлению передачи Квартиры.

6.1.7. В случае необходимости нотариального удостоверения документов, требующихся для регистрации настоящего Договора, такое удостоверение осуществляется за счет средств Участника долевого строительства.

6.1.8. Участник долевого строительства обязан, в срок не более **5 (Пяти)** рабочих дней с момента подписания настоящего Договора, передать Застройщику документы, необходимые для его государственной регистрации в Управлении Росреестра по Тюменской области.

6.1.9. Участник долевого строительства обязан принять от Застройщика указанную в п.2.2 Договора Квартиру в порядке, установленном разделом 7 настоящего Договора.

6.1.12. Участник долевого строительства подписанием настоящего договора дает согласие Застройщику о том, что целевые денежные средства, уплаченные участником долевого строительства

на возмещение целевых затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства (включая долю в общем имуществе Жилого дома) предусмотренных в статье 18 Федерального закона от 30 декабря 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 неизрасходованные непосредственно на цели строительства (создания) Объекта долевого строительства (включая долю в общем имуществе), возврату участнику долевого строительства не подлежат. Образовавшаяся разница учитывается как вознаграждение Застройщика.

6.2. Права и обязанности Застройщика:

6.2.1. Застройщик обязан с привлечением подрядных организаций или самостоятельно осуществить проектирование и строительство Объекта в соответствии с проектной документацией, градостроительными и иными нормами, а после завершения строительства обеспечить ввод Объекта в эксплуатацию.

6.2.2. При надлежащем исполнении Участником долевого строительства всех обязательств по настоящему Договору, передать Участнику долевого строительства Квартиру по акту приема-передачи в срок до **30.06.2026 года**. При этом Стороны согласились, что передача Квартиры может быть осуществлена досрочно, но не ранее дня получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта строительства в эксплуатацию.

6.2.3. Передать Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, о сроке службы Объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

Предоставление инструкции по эксплуатации Объекта долевого строительства осуществляется по усмотрению Застройщика путем направления ее на адрес электронной почты Участника долевого строительства, указанный в разделе 12 Договора, и/или путем ее размещения на сайте Застройщика www.fancydom.ru и/или путем передачи Участнику долевого строительства 1 (одного) экземпляра на бумажном носителе.

6.2.4. Застройщик обязан в соответствии с ч.14 ст. 161 Жилищного кодекса РФ в течение пяти дней с момента получения разрешения Объекта строительства на ввод в эксплуатацию заключить договор с управляющей организацией для осуществления функций управления (эксплуатации) Объектом строительства.

6.2.5. Риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры до ее передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик.

6.2.6. Срок гарантии по Объекту долевого строительства составляет 5 (пять) лет с момента передачи квартиры Участнику долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта строительства, гарантийный срок которого составляет 3 (три) года.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в течение 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, 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.

Гарантийный срок материалов, оборудования и комплектующих предметов Квартиры соответствует гарантийному сроку, установленному их изготовителями.

7. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ КВАРТИРЫ

7.1. Стороны признают, что полученное разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта удостоверяет соответствие законченного строительством Объекта проектной документации, подтверждает факт его создания и является доказательством соответствия качества Объекта в целом и

входящей в его состав Квартиры техническим, градостроительным регламентам и иным нормативным техническим документам.

7.2. Застройщик, не менее чем за месяц до наступления установленного Договором срока передачи Квартиры, направляет сообщение о завершении строительства Объекта и о готовности Квартиры к передаче, а также предупреждает Участника долевого строительства о необходимости принятия Квартиры и о последствиях его бездействия, предусмотренных Законом и Договором. Сообщение направляется Застройщиком по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу. Уведомление может быть вручено Участнику долевого строительства лично под расписку. Дополнительно, Застройщик вправе уведомить Участника долевого строительства о завершении строительства Объекта и о готовности Квартиры к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Квартиры и о последствиях его бездействия, путем смс информирования и посредством размещения указанной информации на сайте www.fancydom.ru.

7.3. Участник долевого строительства обязан приступить к принятию Квартиры в течение семи рабочих дней со дня получения уведомления Застройщика.

В случае неявки Участника долевого строительства в течение семи рабочих дней со дня получения уведомления Застройщика, для осуществления осмотра Квартиры (равно как и неявка для повторного осмотра Квартиры в срок, согласованный Сторонами в Смотровой справке) и/или неподписание Участником долевого строительства акта приема-передачи Квартиры считается уклонением Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, а также основанием для составления Застройщиком одностороннего акта приема-передачи Квартиры, в порядке, установленном п. 7.6. настоящего Договора.

7.4. По результатам совместного осмотра Квартиры Участником долевого строительства и представителем Застройщика составляется Смотровая справка. Участник долевого строительства до подписания акта приема-передачи вправе указать в Смотровой справке выявленные им в ходе осмотра недостатки Квартиры. После устранения выявленных недостатков Участник долевого строительства подписывает Смотровую справку, подтверждающую отсутствие с его стороны претензий по качеству Квартиры.

Выявление недостатков Квартиры, не связанных с несоответствием квартиры условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и иным обязательным требованиям, которые не приводят к ухудшению качества Квартиры и не делают Квартиру непригодной для проживания, не является основанием для отказа от приемки Квартиры.

7.5. Участник долевого строительства, при отсутствии замечаний к Квартире, обязан в течение пяти рабочих дней с момента подписания Смотровой справки принять Квартиру, подписав Акт приема-передачи Квартиры.

7.6. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Квартиры или при отказе от принятия Квартиры, Застройщик по истечении 10 (десяти) рабочих дней со дня, предусмотренного Договором для передачи Квартиры Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт о передаче Квартиры. При этом обязательства по несению расходов на содержание Квартиры, риск ее случайной гибели или порчи признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта о передаче Квартиры, а Застройщик освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательства по передаче Квартиры.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

8.1. При нарушении Участником долевого строительства сроков, указанных в разделе 5 настоящего Договора, Участник долевого строительства выплачивает неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

8.2. В случае систематического нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей, а также, если просрочка внесения платежа составляет более чем два месяца, Застройщик вправе в соответствии с Законом предъявить требование о расторжении настоящего Договора.

8.3. Застройщик несет ответственность за исполнение условий настоящего Договора в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ.

8.4. Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) в случае, если нарушение предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства объекта долевого строительства произошло вследствие уклонения Участника долевого

строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по Договору.

8.5. Все штрафы и пени по настоящему Договору начисляются и взыскиваются с виновной Стороны в предусмотренном законом порядке.

8.6. В случае расторжения Договора по инициативе Участника долевого строительства, если такая инициатива не обусловлена основаниями, предусмотренными Законом для отказа Участника долевого строительства от исполнения Договора или для его расторжения, а также в случае расторжения Договора по инициативе Застройщика в связи с ненадлежащим исполнением Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных Договором и/или Законом, Участник долевого строительства обязуется сверх начисленных неустоек (штрафов, пени) возместить Застройщику в полном объеме убытки, в том числе: возместить Застройщику фактически понесенные Застройщиком расходы, связанные с заключением, изменением, исполнением и расторжением Договора, включая расходы на оплату государственной пошлины и услуг в связи с государственной регистрацией Договора, соглашения (-й) об изменении и о расторжении Договора; расходы, связанные с возвратом Участнику долевого строительства денежных средств, в том числе, но не ограничиваясь, комиссии банка, расходы на оплату государственной пошлины за принятие на депозит нотариуса денежных сумм, плату за услуги технического и правового характера, оказываемые нотариусом в связи с внесением денежных средств в депозит нотариуса, и прочее; расходы на оплату услуг третьих лиц, связанных с реализацией Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства и заключением Договора.

9. ДЕЙСТВИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

9.1. Настоящий Договор и дополнительные соглашения к нему подлежат государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав, вступают в силу с момента регистрации и действуют до момента подписания акта приема-передачи Квартиры в порядке, предусмотренном разделом 7 настоящего Договора.

9.2. Если Участником долевого строительства в срок, установленный пунктом 6.1.8. Договора, не будут представлены документы, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора в установленном законом порядке, Стороны признают указанное обстоятельство отсутствием со стороны Участника долевого строительства намерения на заключение данного Договора. При этом, указанный в пункте 6.1.8. Договора срок может быть продлен по письменному заявлению Участника долевого строительства.

Застройщик, при неполучении документов от Участника долевого строительства в установленный пунктом 6.1.8. Договора срок, вправе заключить в отношении Квартиры, указанной в п.2 Договора, другой договор с любым иным лицом.

9.3. Расторжение заключенного Договора в результате одностороннего отказа Участника долевого строительства или Застройщика от его исполнения возможно только в случаях, предусмотренных ст. 9, ч.7. ст.15.4, ч.11. ст.15.5 Закона.

В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Законом требованиям, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

9.4. Во всех иных случаях, прямо непредусмотренных действующим законодательством, расторжение Договора осуществляется по соглашению сторон, при этом условия расторжения согласовываются сторонами при подписании соглашения о расторжении Договора.

9.5. В случае расторжения Договора Участник долевого строительства утрачивает право на получение Квартиры.

9.6. При наступлении оснований для возврата Участнику долевого строительства денежных средств со счета эскроу (в том числе в случае расторжения/прекращения/отказа от исполнения Договора сторонами), денежные средства со счета эскроу подлежат возврату участнику долевого строительства в соответствии с условиями договора счета эскроу.

10. ФОРС-МАЖОР

10.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение было вызвано обстоятельствами непреодолимой силы, т.е. событиями чрезвычайного характера, возникшими после заключения Договора, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными способами. К таким событиям и обстоятельствам Стороны относят: стихийные бедствия, войну или военные действия, забастовки, а также иные чрезвычайные и непредотвратимые обстоятельства.

При этом срок исполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства или их последствия.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Стороны обязуются хранить в тайне конфиденциальную информацию, предоставленную каждой из Сторон в связи с настоящим Договором, не раскрывать и не разглашать факты и информацию какой-либо третьей стороне без предварительного письменного согласия другой Стороны настоящего Договора, за исключением случаев предусмотренных действующим законодательством.

В отношении своих персональных данных Участник долевого строительства, заключая настоящий Договор, дает тем самым в соответствии с п.1 ст.6 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» согласие на их обработку и предоставление Застройщиком третьим лицам в целях заключения и исполнения настоящего Договора, а также в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.

11.2. Участник долевого строительства не возражает против получения сообщений информационного и рекламного характера от Застройщика на указанный им адрес электронной почты или мобильный телефон.

11.3. Обо всех изменениях платежных и почтовых реквизитов Стороны обязаны извещать друг друга в письменном виде в течение 15 календарных дней. Действия, совершенные по адресам и счетам, указанным в настоящем Договоре, до поступления уведомлений об их изменении, засчитываются в исполнение обязательств.

11.4. Стороны договорились, что все споры и разногласия, которые могут возникнуть из настоящего Договора или в связи с ним, будут решаться, прежде всего, путем переговоров. Стороны вправе для их урегулирования обращаться в судебные органы в соответствии действующим законодательством.

11.5. Все изменения и дополнения к настоящему Договору признаются действительными, если они совершены в той же форме, что и Договор, подписаны уполномоченными представителями Сторон, и зарегистрированы в установленном законом порядке.

11.6. Договор составлен в бумажном виде по количеству сторон в договоре, один экземпляр договора подлежит переводу органом государственной регистрации прав в форму электронного образа и подлежит хранению уполномоченным органом регистрации прав в едином государственном реестре недвижимости. Все экземпляры имеют равную юридическую силу. В случае электронной государственной регистрации Договор направляется в орган регистрации прав в форме электронного документа и (или) электронного образа документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью сторон по Договору.

12. АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

12.1. **Застройщик: Общество с Ограниченной Ответственностью «Специализированный застройщик Фэнси»** ИНН 7203340069, КПП 720301001, место нахождения: 625000, г. Тюмень. ул. Газовиков, д.33 корпус 1.

12.2. **Участник долевого строительства:** гр. _____, пол _____ года рождения, место рождения г. Тюмень _____, гражданство РФ, паспорт _____, выдан _____ года, _____, код подразделения _____, СНИЛС _____, место регистрации и адрес для получения корреспонденции: г. Тюмень, ул. _____, телефон: +7(_____), электронная почта: _____, в зарегистрированном браке _____.

13. ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

**Участник
долевого строительства:**

(Горшкалев Н.А.)

0

ПЛАН
к Договору № _____
участия в долевом строительстве



Примечание: кухонная мебель, кухонные плиты, кухонная сантехника, холодильник, стиральные машины и прочее оборудование не устанавливаются. На прилагаемом плане указанное выше показано условно в целях определения функционального назначения помещений.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:

**Участник
долевого строительства:**

(Горшкалев Н.А.)

()