

город Тюмень

_____ 2024 года

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Крылья» (сокращенное наименование – ООО СЗ «Крылья»), именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице представителя Василькова Андрея Валериевича, действующего на основании доверенности от 19.12.2023 г., удостоверенной Кулешовой Еленой Валентиновной, нотариусом нотариального округа: город Тюмень Тюменской области, зарегистрированной в реестре: № 72/57-н/72-2023-3-151, с одной стороны, и

ФИО, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, вместе именуемые Стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ДОГОВОРА

1.1. Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом 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».

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими и привлеченными силами построить объект капитального строительства: **«Многоквартирный жилой дом с подземной автостоянкой, расположенный в квартале улиц Т. Кармацкого - Е. Войнова в г. Тюмени. 1 этап» Жилой дом ГП-1.1** (далее – Объект) и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого объекта передать соответствующий объект долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства, при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта.

Строительство Объекта Застройщик ведет в соответствии с разрешением на строительство № 72-23-209-2023, выданным Администрацией города Тюмени 27.12.2023 года, на земельном участке, принадлежащем Застройщику на основании Договора субаренды земельного участка №1726 от 17.01.2023 года, Дополнительного соглашения к Договору субаренды земельного участка №1726 от 17.01.2023 года №1 от 16.08.2023 года, общей площадью 31341 кв.м с кадастровым номером **72:23:0111001:1726** по адресу: Тюменская область, город Тюмень, улица Евгения Войнова, д. 3, корпус 3.

2.1.1. Характеристика Объекта:

- вид: многоквартирный дом;
- назначение: жилое;
- количество этажей: 26, в том числе количество подземных этажей – 1;
- общая площадь многоквартирного дома: 32594,40 кв.м.;
- 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: А+;
- сейсмостойкость: 5 баллов и менее баллов.

2.1.2. Проектная документация, а также прочие документы и информация, подлежащие раскрытию Застройщиком в отношении Объекта и Застройщика, опубликованы на сайте Единой информационной системы жилищного строительства по адресу <https://наш.дом.рф>, и отражены в размещенной на указанном сайте Проектной декларации № 72-001252.

2.2. Подлежащий передаче Участнику долевого строительства Объект долевого строительства представляет собой:

– __-комнатную квартиру № __ (номер условный), общей проектной площадью __ кв.м, расположенную на __ этаже; ____ая от входа с лестничного марша на этаж слева направо, подъезд __, секция __.

2.3. Общая проектная площадь Объекта долевого строительства, состоящая из суммы площади всех частей Объекта долевого строительства, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, **за исключением** балконов, лоджий, веранд и террас, составляет _ кв. м.

2.4. Общая проектная площадь Объекта долевого строительства, указанная в п.2.2. настоящего Договора, состоит из суммы площади всех частей Объекта долевого строительства, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, **включая** площадь балконов, лоджий, веранд и террас без понижающего коэффициента, указанная в Проектной декларации на строительство Объекта.

2.5. План Объекта долевого строительства, отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий), местоположение объекта долевого строительства на этаже Объекта, - приведен в Приложении № 1 к настоящему Договору, являющемуся его неотъемлемой частью.

2.6. Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства в черновой отделке с выполнением следующих видов работ:

- потолок: без отделки;
- стены: оштукатурены;
- полы: стяжка во всех помещениях, звукоизоляция во всех помещениях, кроме ванных комнат и санузлов;
- двери: установка входных металлических дверных блоков – в соответствии с проектными решениями, межкомнатные двери – отсутствуют;
- окна: установка оконных блоков из ПВХ;
- электроснабжение: ввод кабеля в Объект долевого строительства с устройством распределительного щита и внутриквартирной разводкой сетей электроснабжения; монтаж электроустановочных изделий и организация учета в соответствии с проектными решениями, электроплита – отсутствует;
- водоснабжение, канализация и отопление: устройство общедомовых стояков с организацией внутриквартирных точек подключения; сантехника, полотенцесушители – отсутствуют; установка приборов отопления – в соответствии с проектными решениями;
- сети связи: ввод кабеля в Объект долевого строительства – в соответствии с проектными решениями; внутриквартирная разводка сетей телевидения, телефонизации, радиодифференциации с установкой оконечных устройств - отсутствует;
- оборудование пожарной сигнализации: в соответствии с проектными решениями;
- приборы учета: организация учета и установка приборов учета внутриквартирного потребления электроэнергии, водоснабжения и тепла – 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 незначительно уточнены Застройщиком в результате проведения строительных работ, но только в рамках проектной документации.

Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства вместе с долей в общем имуществе Объекта, пропорциональной общей площади Объекта долевого строительства. Общее имущество Объекта определяется в соответствии с п.1. ст. 36 Жилищного кодекса Российской Федерации.

2.7. Участник долевого строительства уведомлен, что после ввода Объекта в эксплуатацию, при постановке Объекта долевого строительства на кадастровый учет, общая площадь жилого

помещения, вносимая в государственный кадастр недвижимости (фактическая площадь), **не включает** площадь таких помещений вспомогательного использования, как балконы, лоджии, веранды и террасы.

2.7.1. Площадь Объекта долевого строительства, указанная в п.2.3. настоящего Договора, может незначительно отличаться от фактической площади Объекта. Окончательная площадь указывается в Передаточном акте.

В случае изменения фактической площади Объекта долевого строительства менее чем на 5% Стороны взаимных претензий не имеют, а цена договора перерасчету не подлежит.

2.7.2. В случае, если в результате строительства фактическая площадь Объекта долевого строительства уменьшится более чем на 5%, то по заявлению Участника долевого строительства о соразмерном уменьшении цены Договора, цена Договора подлежит уменьшению Застройщиком с возвратом Участнику долевого строительства разницы в цене Договора в срок не более тридцати дней.

2.7.3. В случае, если в результате строительства фактическая площадь Объекта долевого строительства увеличится более чем на 5%, то по заявлению Застройщика о соразмерном увеличении цены Договора, цена Договора подлежит увеличению с доплатой Участником долевого строительства Застройщику разницы в цене Договора в срок не более тридцати дней.

Доплата и возврат средств соответствующей стороной в порядке, предусмотренном настоящим пунктом, производится в части, превышающей 5%.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Цена договора, подлежащая уплате Участником долевого строительства для строительства Объекта долевого строительства, составляет () рублей копеек (НДС не облагается на основании п. 3 ст. 149 Налогового кодекса Российской Федерации) и является неизменной.

3.2. 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 банка: Российская Федерация, 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д.19

Адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru

Телефон банка: 900 – для мобильных, 8 800 555 55 50 – для мобильных и городских

Депонент:

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Крылья»

Депонируемая сумма: () рублей копеек

Срок перечисления Депонентом Суммы депонирования: в соответствии с п. 3.3 настоящего Договора.

Срок условного депонирования денежных средств: не более шести месяцев после срока ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома

Основания перечисления Застройщику (бенефициару) депонированной суммы: разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

Основания прекращения условного депонирования денежных средств:

- истечение срока условного депонирования;
- перечисление депонируемой суммы в полном объеме в соответствии с Договором счета эскроу;
- прекращение договора участия в долевом строительстве по основаниям, предусмотренным Законом;
- возникновение иных оснований, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

3.3. Внесение денежных средств Участником долевого строительства в счет уплаты цены Договора на счет эскроу производится в следующем порядке:

3.3.1. За счет собственных средств сумму в размере __ (__) **рублей** __ **копейки** – не позднее 5 (пяти) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора;

3.3.2. За счет средств Материнского (семейного) капитала денежную сумму в размере __ (__) **рубля** __ **копейки** в качестве первоначального взноса при получении ипотечного кредита, предоставленного в соответствии с Государственным сертификатом на материнский (семейный) капитал от __ г., серия _ №_, выданным __ г. орган выдавший сертификат _ на основании решения № __ от __ г., в течение 35 календарных дней с даты государственной регистрации настоящего Договора, путем перечисления на **эскроу-счет №__ (реквизиты счета: БАНК __, БИК __, кор.счет __), открытый в ПАО «Сбербанк».**

Для осуществления платежа по настоящему Договору Участник долевого строительства обязуется не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора обратиться в территориальный орган Фонда пенсионного и социального страхования Российской Федерации с заявлением о распоряжении средствами материнского (семейного) капитала с предъявлением всех необходимых документов. Участник долевого строительства обязуется незамедлительно уведомить Застройщика в форме, обеспечивающей возможность подтверждения факта уведомления, о принятом территориальным органом Фонда пенсионного и социального страхования Российской Федерации решении об удовлетворении или отказе в удовлетворении заявления о распоряжении средствами материнского (семейного) капитала после получения соответствующего уведомления о принятом решении.

В случае отказа Фонда пенсионного и социального страхования Российской Федерации в перечислении средств материнского (семейного) капитала в счет оплаты по настоящему Договору, Участник долевого строительства обязуется оплатить денежные средства, предусмотренные п.3.3.2. настоящего Договора, за счет собственных средств в течение 5 (Пяти) дней с даты получения уведомления территориального органа Фонда пенсионного и социального страхования Российской Федерации об отказе в удовлетворении заявления Участника о распоряжении средствами материнского (семейного) капитала.

3.3.3. За счет кредитных средств денежную сумму в размере __ (__) **рублей** __ **копеек** - не позднее не позднее 5 (пяти) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

Кредитные средства предоставляются Участнику долевого строительства Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» (ОГРН 1027700132195, ИНН 7707083893, местонахождение: г. Москва, адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19), являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от 11.08.2015 № 1481), (далее именуемым Банк) по **Кредитному договору № __** (индивидуальные условия кредитования) от __ г., заключенному в __, между __ и Банком для целей участия в долевом строительстве Объекта долевого строительства (далее по тексту – Кредитный договор) на сумму __ (__) **рубля** __ **копеек**, на срок – __ (__) месяцев.

Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

По соглашению сторон оплата собственных и кредитных средств по договору участия в долевом строительстве Объекта недвижимости производится с использованием счета эскроу, открытого на имя депонента (участника долевого строительства) в уполномоченном банке

(эскроу-агенте), на который предусмотрено перечисление денежных средств с номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Домклик» (ООО «Домклик»), ИНН 7736249247, открытого в Операционном управлении Московского банка ПАО Сбербанк г. Москва, к/счет 30101810400000000225, БИК 044525225., бенефициаром по которому является участник долевого строительства;

Перечисление собственных и кредитных денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется ООО «Домклик», ИНН 7736249247 по поручению участника долевого строительства на счет эскроу, открытый на имя депонента (участника долевого строительства):

- после государственной регистрации в установленном действующим законодательством порядке договора участия в долевом строительстве, а также (в случае, если заёмщик не воспользовался «Сервисом электронной регистрации») его предоставления в Банк,

- после государственной регистрации залога прав требования участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка,

- при условии соответствия зарегистрированного договора участия в долевом строительстве проекту договора участия в долевом строительстве, ранее предоставленному в Банк для выдачи кредита в части указания реквизитов сторон, описания характеристик Объекта недвижимости (местоположение, площадь, стоимость основные характеристики) и описания расчетов, кредитного обязательства.

3.4. Обязанность Участника долевого строительства по уплате обусловленной настоящим Договором цены считается исполненной с момента поступления денежных средств в сумме, указанной в п.3.1. настоящего Договора, на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

3.5. В случае невыполнения в срок, либо ненадлежащего выполнения Участником обязательства по оплате цены договора, Застройщик вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.6. На основании **ст. 77.2** Федерального закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» *права требования Участника долевого строительства* по настоящему Договору находятся в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки (залога) прав требований в Едином государственном реестре недвижимости в обеспечение исполнения обязательств Участника долевого строительства по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк, а залогодателем – Участник долевого строительства.

3.6.1 На основании **ст.ст. 77, 77.2** Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» *Объект долевого строительства* находится в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости до полного и надлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств перед Банком по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк, залогодателем – Участник долевого строительства.

3.7. Последующая ипотека, уступка прав требования могут быть осуществлены только с письменного согласия Банка.

4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ЗАСТРОЙЩИКА

4.1. **Застройщик обязан** осуществить комплекс организационных и технических мероприятий, направленных на обеспечение строительства многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией, в установленном порядке **получить разрешение на ввод его в эксплуатацию в I квартале 2026 года.**

4.2. **Застройщик передает** Участнику долевого строительства **Объект долевого строительства в течение шести месяцев с момента получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, но не позднее 02.07.2026 года при совокупном наступлении двух условий: получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию и полной уплаты Участником долевого**

строительства цены договора. Документом, удостоверяющим факт передачи Объекта долевого участия, является Передаточный акт.

4.3. В случае если строительство Объекта долевого строительства не может быть осуществлено в предусмотренный договором срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока направляет Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение заключить дополнительное соглашение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства.

4.4. Застройщик вправе передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства досрочно. В таком случае Участник долевого строительства обязан принять Объект долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и единовременно уплатить оставшуюся сумму договора в течение четырнадцати рабочих дней.

4.5. Не позднее, чем за 30 дней до срока, указанного в п. 4.2. Договора, направляет Участнику долевого строительства Уведомление об окончании строительства Объекта и необходимости принять Объект долевого строительства заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении, либо лично под расписку. Дополнительно Застройщик вправе направить указанное уведомление по адресу электронной почты Участника долевого строительства, содержащейся в Разделе 11 настоящего договора.

5. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

5.1. Участник долевого строительства:

5.1.1. Обязан внести денежные средства в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве на счет эскроу, открытый в банке - эскроу-агенте, в объеме и порядке, определенном в разделе 3 настоящего Договора.

5.1.2. Обязуется приступить к приемке Объекта долевого строительства в течение 7 рабочих дней с момента получения Уведомления от Застройщика.

При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного настоящим договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний Передаточный акт. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего Передаточного акта.

5.1.3. Обязуется осуществлять оплату коммунальных услуг и оплату за содержание Объекта долевого строительства с момента передачи Объекта.

5.1.4. Несет расходы в своей части, необходимые для регистрации настоящего Договора, регистрации изменений настоящего Договора и уступки прав требований по Договору в регистрирующем органе и регистрацией права собственности на Объект долевого строительства.

5.2. Настоящий Договор подлежит передаче на государственную регистрацию в регистрирующий орган Участником долевого строительства в течение пяти рабочих дней с даты подписания настоящего Договора.

5.3. Участник долевого строительства после получения передаточного акта самостоятельно выполняет все действия, необходимые для осуществления регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

5.4. 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.

Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему договору допускается с момента государственной регистрации настоящего договора до момента подписания сторонами Передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Участник долевого строительства обязан уведомить Застройщика о состоявшейся уступке и предоставить ему копию договора уступки права требования по настоящему договору, зарегистрированного в регистрирующем органе.

5.5. С момента ввода дома в эксплуатацию обязуется принять участие в общем собрании будущих собственников в соответствии с Жилищным кодексом РФ и выбрать способ управления домом до момента оформления права собственности на Объект долевого строительства.

5.6. Присутствовать на всех мероприятиях, требующих его личного участия. Подписывать все необходимые документы, требующиеся для оформления права собственности на Объект долевого участия.

5.7. Участник долевого строительства не вправе изменять конструктивные элементы в строящемся Объекте долевого строительства и производить строительные, отделочные и иные виды работ до момента подписания Передаточного акта Объекта долевого строительства.

В случае если Участником долевого строительства были произведены изменения конструктивных элементов или производство указанных работ, Участник долевого строительства обязан своими силами и за свой счет в 10-дневный срок с момента получения соответствующего требования Застройщика вернуть Объект долевого строительства в первоначальное состояние и уплатить Застройщику штраф в размере 10% от цены договора, указанной в п.3.1. настоящего договора. В случае нарушения срока, установленного настоящим пунктом, Застройщик вправе самостоятельно привести Объект долевого строительства в первоначальное состояние, при этом помимо штрафа, установленного настоящим пунктом, Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику убытки, вызванные приведением Объекта долевого строительства в первоначальное состояние.

5.8. Участник долевого строительства после ввода Объекта долевого строительства в эксплуатацию не вправе осуществлять любые работы, влекущие изменение фасада многоквартирного дома, в нарушение паспорта фасада, в том числе: замена облицовочного материала; покраска фасада, его частей; создание, изменение или ликвидация крылец, навесов, козырьков, карнизов, балконов, лоджий; изменение художественной подсветки и так далее в соответствии с установленными нормами и правилами.

6. ГАРАНТИИ

6.1. Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, составляет пять лет с момента передачи Объекта долевого строительства Участнику.

Названный срок не распространяется на отделочные работы, а также на внутренние коммуникации, приборы и оборудование, для которых их изготовителем установлен самостоятельный гарантийный срок меньшей продолжительностью.

6.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

6.3. Недостатки, обнаруженные в течение гарантийного срока, которые не могли быть выявлены при осмотре Квартиры и подписании передаточного акта и за которые несет ответственность Застройщик, должны быть устранены Застройщиком самостоятельно или с привлечением Застройщиком иных лиц в течение 60 (шестидесяти) дней после составления сторонами акта о выявленных недостатках, если иной срок устранения недостатков не будет предложен Застройщиком и согласован с Участником долевого строительства в акте о выявленных недостатках.

6.4. В случае обнаружения недостатка Объекта долевого строительства Участник долевого строительства обязан письменно обратиться к Застройщику, предъявив при этом копию настоящего договора, копию Передаточного акта на Объект долевого строительства и документы, обосновывающие заявленные требования.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по данному договору стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим договором.

7.2. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ключевой ставки Банка России, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

7.3. В случае нарушения предусмотренного настоящим Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ключевой ставки Банка России, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки.

Если Участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящим пунктом неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере.

В случае нарушения предусмотренного настоящим Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по Договору.

7.4. 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.

7.5. Сторона, нарушившая свои обязательства по настоящему Договору или в связи с ним, освобождается от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, если они были вызваны причинами, за которые отвечает другая Сторона.

7.6. В части, не оговоренной в настоящей статье, Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых обязательств по настоящему договору в соответствии с законодательством Российской Федерации.

8. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

8.1. Ни одна из Сторон не несет ответственности перед другой Стороной за неисполнение обязательств по настоящему Договору, обусловленное действием обстоятельств непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, возникших помимо воли и желания Сторон и которые нельзя предвидеть или избежать, в том числе объявленная или фактическая война, гражданские волнения, эпидемии, блокада, эмбарго, пожары, наводнения, землетрясения и другие природные стихийные бедствия, а также издание актов государственных органов и органов местного самоуправления, изменение действующего на момент подписания Договора законодательства.

8.2. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы срок выполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия.

8.3. Сторона, для которой создавалась невозможность исполнения обязательства по настоящему Договору, обязана не позднее 5 (пяти) рабочих дней сообщить другой Стороне в письменной форме о наступлении, предполагаемом сроке действия и прекращении действия вышеуказанных обстоятельств.

8.4. Неуведомление или несвоевременное уведомление не лишает Сторону права ссылаться на вышеуказанное обстоятельство, как на основание, освобождающее от ответственности за неисполнение обязательств по Договору.

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

9.1. Все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, будут решаться Сторонами путем переговоров. Если Стороны не пришли к соглашению в течение месяца с момента возникновения спора, он передается на рассмотрение в суд.

9.1.1. При направлении иска в суд Участником - физическим лицом подсудность спора определяется в соответствии с законом.

9.1.2. При направлении иска в суд Участником – юридическим лицом подсудность спора определяется по месту нахождения Застройщика.

9.1.3. При направлении иска в суд Застройщиком подсудность спора определяется по месту нахождения Застройщика.

9.2. Стороны устанавливают обязательный претензионный порядок урегулирования спора. Претензии рассматриваются только в письменном виде в течение 30 дней со дня их поступления. Претензии могут быть направлены письмами по адресам, указанным в разделе 11 настоящего Договора, либо вручаются лично. Иной порядок подачи и рассмотрения претензий не предусмотрен.

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

9.4. С момента подписания настоящего Договора все предшествующие переговоры, соглашения и переписка Сторон, противоречащие условиям настоящего Договора, утрачивают силу и не могут использоваться Сторонами в качестве доказательства в случае спора и для толкования текста Договора.

9.5. Адресом Участника долевого строительства для направления ему корреспонденции по настоящему договору является адрес, в том числе адрес электронной почты, указанные в разделе 11 настоящего Договора. В случае изменения адреса или иных реквизитов Участника долевого строительства, указанных в настоящем Договоре, последний обязан письменно уведомить Застройщика в трёхдневный 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. Все затраты, вызванные переоформлением документов в связи с несоблюдением Участником долевого строительства обязанности по извещению Застройщика, предусмотренному настоящим пунктом, Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику.

9.6. Участник долевого строительства дает свое согласие на раздел, преобразование либо иной способ образования земельного участка под Объектом строительства, а также возможное изменение площади земельного участка в случае осуществления данных действий, внесение изменений в правоустанавливающие документы на земельный участок, а также регистрацию права собственности Застройщика на незавершенным строительством многоквартирный жилой дом.

9.7. Участник долевого строительства согласен с тем, что право собственности на земельный участок под объектом строительства, может быть передано в залог третьим лицам по выбору Застройщика.

9.8. Участник долевого строительства согласен с тем, что объект незавершенного строительства, расположенный на указанном земельном участке, может быть передан Застройщиком в залог третьим лицам по выбору Застройщика.

9.9. Любые действия с земельным участком, а также действия по регистрации Застройщиком прав на строящийся объект незавершенного строительства, действия в отношении объекта незавершенного строительства, не влекут изменения либо прекращение обязательств, связанных с передачей Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, указанного в п.2.2. настоящего Договора.

9.10. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что Объект может быть изменен по результатам изменения проектной документации, при этом площадь Объекта может быть увеличена или уменьшена, материал окон и дверей, сантехническое и иное оборудование, форма, вид и размер оконных и балконных проемов в многоквартирном доме и в Объекте долевого строительства могут быть изменены, по результатам изменения проектной документации. Корректировки проектной документации, получившие положительное заключение экспертизы, не считаются недостатком. Корректировки проектной документации, которые не требуют прохождения повторной экспертизы, не приводящие к ухудшению потребительских свойств Объекта долевого строительства, не считаются недостатком.

9.11. Участник долевого строительства подписанием настоящего Договора дает для целей заключения с Застройщиком настоящего Договора и его последующего исполнения, предоставлении информации об услугах Застройщика свое согласие на обработку своих персональных данных: фамилия, имя, отчество, дата и место рождения, место жительства, телефон, адрес электронной почты, документ, удостоверяющий личность, финансовое положение, доходы и любая иная информация, относящаяся к личности Участника долевого строительства, доступная либо известная в любой конкретный момент времени Застройщику, предусмотренная 152-ФЗ РФ «О персональных данных».

Настоящее согласие предоставляется на осуществление следующих действий в отношении Персональных данных: сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передача), обезличивание, блокирование, уничтожение, обработка персональных данных Банком в целях открытия счета эскроу. Обработка Персональных данных осуществляется Застройщиком с применением следующих основных способов (но, не ограничиваясь ими): хранение, запись на электронные носители и их хранение, составление перечней. Настоящее согласие дается на срок действия настоящего Договора и в течение 5 (пяти) лет с даты прекращения Договора, в соответствии с действующим законодательством РФ.

9.12. Участник долевого строительства дает заверение в том, что до подписания настоящего Договора, он ознакомился с проектной документацией и проектной декларацией в отношении Объекта и Объекта долевого строительства, размещенными на сайте Единой информационной системы жилищного строительства по адресу <https://наш.дом.рф>.

9.13. Настоящий Договор составлен в электронном виде, сторонами признается юридическая сила договора, подписанного аналогами собственноручной подписи.

10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

10.1. Настоящий Договор подписывается Сторонами, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Действие настоящего Договора прекращается с момента исполнения Сторонами всех своих обязательств по настоящему Договору.

10.2. В соответствии с п.2 ст. 425 ГК РФ Стороны договорились, что условия настоящего договора, применяются к отношениям, возникшим с даты подписания настоящего Договора.

10.3. В случае расторжения настоящего Договора и/или Договора счета эскроу по любым основаниям Участник долевого строительства (Депонент) поручает Эскроу-агенту (Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19) в своих интересах и интересах Банка перечислить Депонируемую сумму указанные в п.3.1. настоящего Договора, на текущий счет Участника долевого строительства, открытый в ПАО «Сбербанк России».

10.4. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае:

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный Договором срок на 2 (два) месяца;

- неисполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных ч. 2 ст. 7 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации";

- существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства;

- в иных установленных федеральным законом или договором случаях.

10.5. По требованию Участника долевого строительства настоящий Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

- прекращения или приостановления строительства (создания) многоквартирного дома, в состав которого входит Объект долевого строительства, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный настоящим Договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства;

- существенного изменения проектной документации строящегося (создаваемого) многоквартирного дома, в состав которого входит Объект долевого строительства, в том числе превышения допустимого изменения общей площади Объекта долевого строительства;

- изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав многоквартирного дома;

- в иных установленных федеральным законом или Договором случаях.

10.6. В случае если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" требованиям к Застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.

10.7. Застройщик в случае расторжения Договора по основаниям, предусмотренным п. 10.4 настоящего Договора, в течение двадцати рабочих дней со дня расторжения Договора или в случае расторжения Договора по основаниям, предусмотренным п. 10.5 настоящего Договора, в течение десяти рабочих дней со дня расторжения Договора обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет цены Договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ключевой ставки Банка России, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства.

Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником долевого строительства денежных средств или части денежных средств в счет цены Договора до дня их возврата Застройщиком Участнику долевого строительства. Если Участником долевого строительства является гражданин, указанные проценты уплачиваются Застройщиком в двойном размере. Если в течение соответствующего установленного срока Участник долевого строительства не обратился к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства в счет цены Договора, и процентов на эту сумму за пользование указанными денежными средствами, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить денежные средства и проценты за пользование денежными

средствами в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается Участнику долевого строительства.

10.8. Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае:

10.8.1. Если в соответствии с Договором уплата цены Договора должна производиться Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа и просрочка Участника долевого строительства по внесению платежа составила более чем два месяца.

10.8.2. Если в соответствии с Договором уплата цены Договора должна производиться Участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный Договором период, но Участник долевого строительства допускает систематическое нарушение сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочку внесения платежа в течение более чем два месяца.

10.8.3. В иных предусмотренных законодательством Российской Федерации случаях.

10.9. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора, предусмотренных пп. 10.8.1., 10.8.2. п. 10.8. настоящего Договора, Застройщик вправе расторгнуть Договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства в порядке, предусмотренном настоящим Договором, предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования.

При неисполнении Участником долевого строительства такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в соответствии с п. 10.8. настоящего Договора.

10.10. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

10.11. При возврате Застройщиком денежных средств в случае его одностороннего отказа от исполнения Договора зачет требований по уплате Участником долевого строительства неустойки (пеней), предусмотренной Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" или настоящим Договором, не допускается.

10.12. Заявление о внесении в Единый государственный реестр недвижимости сведений о расторжении или прекращении Договора может быть представлено одной из Сторон Договора с приложением документов, подтверждающих расторжение или прекращение Договора.

10.13. В случае если Сторона Договора в одностороннем порядке отказалась от исполнения Договора, к заявлению прилагается копия уведомления другой Стороны Договора об одностороннем отказе от исполнения Договора в установленной законодательством форме, а при расторжении Договора в судебном порядке - копия вступившего в законную силу решения суда о расторжении Договора, заверенная в установленном порядке судом, вынесшим решение.

11. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик: ООО СЗ «Крылья»

Юридический / Почтовый адрес: 625048, Тюменская область, г.о. город Тюмень, г. Тюмень, ул. Республики, д. 85, этаж 2, помещ. 3

ИНН / КПП: 7207020736 / 720301001

ОГРН: 1207200009510

Банк: Западно-Сибирское отделение № 8647 ПАО Сбербанк
р/с: 40702 810 8 6710 0051129
к/с: 30101 810 8 0000 0000651
БИК: 047102651
Электронная почта: sz@paritet72.ru
Контактный телефон: 8(3452)56-00-99

В лице представителя по доверенности
от 19.12.2023 года № 72/57-н/72-2023-3-151
_____ / А.В. Васильков /
М.П.

Участник долевого строительства: ФИО

Дата рождения:

Место рождения:

паспорт гражданина РФ/нерезидента РФ:

выдан: (когда кем)

Адрес регистрации:

ИНН:

СНИЛС:

Электронная почта:

Контактный телефон: +7 _____

_____ / ФИО /

Застройщик:

ООО СЗ «Крылья»

В лице представителя по доверенности
от 19.12.2023 года № 72/57-н/72-2023-3-151

_____/ А.В. Васильков /
М.П.

Участник долевого строительства:

ФИО

_____/И.О. Фамилия/