**ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ №\_\_\_\_\_\_**

г. Тюмень «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2023г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Вершины»,** в дальнейшем именуемое **«Застройщик»,** в лице Генерального директора **Быкова Александра Владимировича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

*Фамилия, Имя, Отчество, дата рождения, место рождения, паспорт серия номер, выдан кем/когда, код подразделения, зарегистрированный по адресу,* именуемый (ая) в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц в соответствии с проектной документацией осуществить строительство многоквартирного **жилого дома №5 в составе проекта «Жилой комплекс в г. Тюмени на земельном участке с кадастровым номером 72:17:1313005:1378. 2 очередь строительства»,** расположенного по адресу: Тюменская область, городской округ город Тюмень, город Тюмень, улица Василия Малкова, дом 19 (далее – Жилой дом), и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать Объект долевого строительства, указанный Приложении №2 к настоящему договору, Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим договором цену и принять Объект долевого строительства в сроки, предусмотренные настоящим договором.

1.2. Описание объекта долевого строительства, подлежащего передаче Участнику долевого строительства, в том числе сведения о назначении объекта долевого строительства, об этаже, на котором расположен объект долевого строительства, его общая площадь, количество и площадь комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий/веранд/балконов/террас, а также условный номер объекта долевого строительства в соответствии с проектной декларацией, основные и технические характеристики Жилого дома и Объекта долевого строительства определены в Приложении №2 к настоящему Договору.

1.3. План объекта долевого строительства, отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению к друг другу частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий/веранд/балконов/террас), местоположение объекта долевого строительства на этаже строящегося жилого дома согласован сторонами в Приложении №1 к настоящему договору.

1.4. **Общая площадь Объекта долевого строительства**, указанная в Приложении №2 к настоящему договору, **является проектной**, подлежит уточнению на основании данных государственного кадастрового учёта Жилого дома после ввода Жилого дома в эксплуатацию и **может отличаться от общей площади жилого помещения** (фактической площади квартиры).

**Под общей проектной 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 проживанием в Объекте, и площадь балконов/лоджий/террас.

**Общая площадь жилого помещения (фактическая площадь)** указывается в Передаточном акте на основании данных государственного кадастрового учёта Жилого дома после ввода Жилого дома в эксплуатацию, состоит из суммы площади всех частей такого помещения, 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.**

Стороны подтверждают, что расхождение между общей проектной площадью Объекта долевого строительства, указанной в Приложении №2 к настоящему Договору, и общей площадью жилого помещения (фактической площадью) **не признается сторонами отступлениями от условий договора**, **приведшими к ухудшению качества Объекта долевого строительства, иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, не являются существенными нарушениями требований к качеству Объекта долевого строительства.**

При возникновении расхождений между общей проектной площадью Объекта долевого строительства, указанной в Приложении №2 к настоящему Договору, и общей площадью жилого помещения (фактической площадью), стороны руководствуются следующим:

- если отклонение общей площади жилого помещения (фактической площади) от общей проектной площади Объекта долевого строительства, указанной в Приложении №2 к настоящему Договору, составит до 5% (Пяти процентов) включительно в сторону уменьшения или увеличения площади – перерасчёт цены Договора не производится;

- если общая площадь жилого помещения (фактическая площадь) меньше общей проектной площади Объекта долевого строительства, указанной в Приложении №2 к настоящему Договору, более чем на 5% (Пять процентов) – Застройщик обязан возместить Участнику долевого строительства указанное расхождение в части, превышающей отклонение в 5% (Пять процентов), путём уплаты денежных средств исходя из расчетной стоимости квадратного метра по настоящему Договору, определённой как частное от деления Цены Договора, предусмотренной пунктом 2.1 настоящего Договора, на общую проектную площадь Объекта долевого строительства, указанную в Приложении №2 к настоящему Договору. Застройщик обязан произвести уплату указанного возмещения в течение 10 (десяти) дней с момента передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства;

- если общая площадь жилого помещения (фактическая площадь) больше общей проектной площади Объекта долевого строительства, указанной в Приложении №2 к настоящему Договору, более чем на 5% (Пять процентов) – Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику указанное расхождение в части, превышающей отклонение в 5% (Пять процентов), путём уплаты денежных средств исходя из расчетной стоимости квадратного метра по настоящему Договору, определённой как частное от деления Цены Договора, предусмотренной пунктом 2.1 настоящего Договора, на общую проектную площадь Объекта долевого строительства, указанную в Приложении №2 к настоящему Договору. Участник долевого строительства обязан произвести уплату указанного возмещения одновременно с принятием Объекта долевого строительства от Застройщика;

**При определении наличия или отсутствия расхождения между общей площадью жилого помещения (фактической площадью квартиры) и общей проектной площадью объекта долевого строительства не учитываются площади лоджий/балконов/террас, включенные в общую проектную площадь объекта долевого строительства согласно Приложения №2 к настоящему договору.**

1.5. Жилой дом, указанный в пункте 1.1. Договора, расположен на земельном участке площадью 13 680 +/- 29 кв. м. с кадастровым номером 72:17:1313005:1554, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), хранение автотранспорта, расположенном по адресу: Российская Федерация, Тюменская область, город Тюмень, Планировочный район «Комаровский», принадлежащем Застройщику на праве собственности.

Право собственности Застройщика зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 25 декабря 2023г., номер государственной регистрации №72:17:1313005:1554-72/050/2023-3.

1.6. Настоящий Договор заключен сторонами в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации и 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» (далее по тексту – Федеральный закон №214-ФЗ от 30.12.2004 г.).

**Строительство Жилого дома осуществляется Застройщиком на основании:**

- договора аренды земельного участка с выкупом от 01.10.2023г.;

- разрешения на строительство №72–17-147-2023 от 05.09.2023г., выданного Администрацией города Тюмени, сроком действия до 05.09.2027г.;

- проектной декларации, размещенной в Единой информационной системе жилищного строительства, адрес сайта: наш.дом.рф;

- проектной документацией по строительству Жилого дома.

1.7. Заключив настоящий Договор Участник долевого строительства, подтверждает, что ознакомлен с проектной декларацией Застройщика по строительству Жилого дома, размещенной в единой информационной системе жилищного строительства (наш.дом.рф).

1.8. Объект долевого строительства должен соответствовать условиям настоящего Договора, проектной документацией по строительству Жилого дома, а также СП, СНИП, ГОСТ и иных нормативно-правовых актов РФ, **исполнение которых обязательно**. Несоответствие Объекта долевого строительства СП, СНИП, ГОСТ, иным нормативно-правовым актам РФ, **исполнение которых осуществляется на добровольной основе, не является недостатком Объекта долевого строительства** и не может являться основанием для непринятия Объекта долевого строительства, отказа в подписания Передаточного акта.

1.9. Участник долевого строительства уведомлён и согласен с тем, что земельный участок под Жилым домом с кадастровым номером 72:17:1313005:1554 находится в залоге АО «Альфа-Банк».

**2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

2.1. Цена договора составляет **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей**, НДС не облагается, является неизменной за исключением случая расхождения между общей проектной площадью Объекта долевого строительства, указанной в Приложении №2 к настоящему договору, и общей площадью квартиры по данным государственного кадастрового учёта Жилого дома (фактической площадью) в соответствии с п.1.4 настоящего Договора.

2.2. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены Договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открываемый в АО «Альфа-Банк» (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 года № 214-ФЗ и договором счета-эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

**Эскроу-агент:** АО «Альфа-Банк», адрес: 107078, г. Москва, ул. Каланчевская, д. 27, ИНН 7728168971, ОГРН 1027700067328, email - mail@alfabank.ru, тел. 8 800 100 77 33

**Депонент:** *Фамилия, Имя, Отчество Участника долевого строительства*

**Бенефициар:** **Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Вершины».**

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

**Срок условного депонирования денежных средств: не позднее 31.03.2027г.**

Основания перечисления Застройщику (бенефициару) депонированной суммы:

- разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта, полученного Застройщиком в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 года № 214-ФЗ, или сведения о размещении в единой информационной системе жилищного строительства в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 года № 214-ФЗ вышеуказанной информации.

При возникновении оснований перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы и наличии задолженности по Кредитному соглашению об открытии невозобновляемой кредитной линии, средства направляются Эскроу-агентом в погашение задолженности по кредиту, до полного выполнения обязательств по Кредитному соглашению об открытии невозобновляемой кредитной линии. После полного погашения задолженности по указанному Кредитному соглашению со счета-эскроу перечисляются на счет Застройщика, открытый в **АО «Альфа-Банк».**

Счет, на который должна быть перечислена депонированная сумма: р/с 40702810438290003211, в Филиале «ЕКАТЕРИНБУРГСКИЙ» АО «АЛЬФА-БАНК», БИК 046577964, к/с 30101810100000000964.

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**.**

2.3. **Оплата производится Участником долевого строительства с использованием специального эскроу-счета после государственной регистрации настоящего Договора в следующие сроки:**

2.3.1.Первый платеж за объект долевого строительства в сумме **{v8 СуммаПлатежа1} ({v8 СуммаПлатежаПрописью1})** Участник долевого строительства выплачивает за счет собственных средств в течение 5 (Пяти) календарных дней с момента государственной регистрации настоящего договора.

По соглашению Сторон до момента оплаты настоящего Договора путем зачисления денежных средств на счет эскроу Участник долевого строительства осуществляет резервирование денежных средств с использованием безотзывного покрытого аккредитива, открытого в АО «Альфа-Банк» на следующих условиях:

Банк - Эмитент и Исполняющий Банк по аккредитиву – АО «Альфа-Банк».

Срок действия аккредитива: 365 (Триста шестьдесят пять) календарных дней.

Для исполнения аккредитива Участник долевого строительства поручает Застройщику предоставить в АО «Альфа-Банк» оригинал/копию настоящего Договора, зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тюменской области, в том числе в электронном виде с использованием защищенных каналов связи. АО «Альфа-Банк» вправе самостоятельно получить выписку из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающую регистрацию настоящего Договора. После предоставления документов денежные средства с аккредитива зачисляются на счет эскроу, открытый в АО «Альфа-Банк» на имя Участника долевого строительства, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику после выполнения условий, установленных договором счета эскроу, заключаемым между Застройщиком, Участником долевого строительства и Банком.

2.3.2. Второй платеж за объект долевого строительства в сумме **{v8 СуммаПлатежа2} ({v8 СуммаПлатежаПрописью2})** - Участник долевого строительства выплачивает за счет собственных средств на счет эскроу в срок не позднее **{v8 ДатаПлатежаПрописью2}**

*Далее указываются количество платежей, размер и срок их перечисления на счет эскроу.*

2.4. Оплата цены договора может быть внесена Участником долевого строительства досрочно, но не ранее даты государственной регистрации настоящего Договора.

**3. ПОРЯДОК И СРОКИ СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛОГО ДОМА И ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

3.1. Застройщик обеспечивает строительство Жилого дома в полном объёме, включая все работы, предусмотренные документами по строительству, а также иные работы, не упомянутые в этих документах, но необходимые для сооружения Жилого дома и для его ввода в установленном законодательством порядке в эксплуатацию, своими силами или с привлечением подрядчиков (исполнителей).

3.2. Настоящим Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на внесение изменений в проектную и разрешительную документацию по строительству Объекта (если это не приводит к изменению расположения, площади и планировки Объекта долевого строительства).

3.3. Застройщик обязан обеспечить строительство Жилого дома и ввод Жилого дома в эксплуатацию не позднее 3 (Третьего квартала) квартала 2026 года.

3.4. Передача объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется по Акту приема-передачи в срок до 31 декабря 2026 года. Документом, удостоверяющим факт передачи объекта долевого строительства, является акт приема-передачи. Акт приема-передачи составляется по одному экземпляру для каждой из сторон.

3.5. Застройщик не менее чем за месяц до наступления, установленного п.3.4. настоящего договора, срока передачи Объекта, обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Жилого дома и о готовности Объекта к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта и о последствиях бездействия участника долевого строительства, если иной порядок не предусмотрен нормативно-правовыми актами, действующими на момент направления сообщения.

Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в разделе 9 настоящего договора адресу регистрации или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

Датой получения сообщения о завершении строительства является получение сообщения о завершении строительства Участником долевого строительства в отделении почтовой связи. В случае, если Участник долевого строительства не явится в отделение почтовой связи для получения сообщения о завершении строительства, датой получения сообщения о завершении строительства является дата поступления указанного сообщения в отделение почтовой связи.

**В сообщении о завершении строительства указывается срок начала и окончания передачи Объекта с приложением Графика приема-передачи объекта долевого строительства.**

3.6. Участник долевого строительства обязуется приступить к приемке объекта в срок, указанный в сообщении о завершении строительства (согласно графику приема-передачи объекта долевого строительства), а если срок не установлен – в течение 7 дней с момента получения сообщения о завершении строительства.

3.7. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта (в том числе неявка участника долевого строительства для приемки объекта долевого строительства согласно Графика приема-передачи объекта долевого строительства, необоснованный отказ в подписании передаточного акта, иное бездействие участника долевого строительства) Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного настоящим договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства (согласно Графика передачи объекта 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.

3.8. Застройщик вправе досрочно передать, а Участник долевого строительства в этом случае обязан досрочно принять объект долевого строительства при условии полной оплаты цены договора. Для инициирования досрочной передачи Застройщик направляет Участнику долевого строительства сообщение в порядке, предусмотренном п. 3.5 настоящего Договора.

3.9. Срок передачи объекта долевого строительства Участнику долевого строительства может быть изменен по взаимному соглашению сторон.

3.10. В случае неполной оплаты Участником долевого строительства цены настоящего договора Застройщик не передает объект долевого строительства до момента исполнения Участником долевого строительства обязательства по оплате цены настоящего договора в полном объеме. Такое отсутствие передачи Объекта долевого строительства не является неисполнением обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

**4. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК**

4.1. Гарантийный срок объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Застройщиком объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

* 1. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Жилого дома, устанавливается в 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объектов долевого строительства, расположенных в Жилом доме.
	2. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства или его частей, в том числе, но не ограничиваясь оконных блоков и дверей, устанавливаемых в соответствии с проектной документацией, если такие недостатки (дефекты) произошли вследствие нормального износа частей объекта долевого строительства, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, установленных в Инструкции по эксплуатации многоквартирного дома, либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, использования Объекта долевого строительства не по назначению, повреждения Объекта или его составных частей в результате механического, химического или иного внешнего воздействия.

В случае обнаружения недостатков Участник долевого строительства обязан письменно обратиться к Застройщику, предъявив при этом копию документа о регистрации права собственности, копию договора, копию акта приема-передачи на объект долевого строительства и документы, обосновывающие заявленные требования.

**5. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

5.1. Изменения, дополнительные соглашения, протоколы и приложения к настоящему договору подписываются сторонами и являются неотъемлемой частью настоящего договора. Условия настоящего Договора могут быть изменены или дополнены по соглашению сторон, оформленному в письменном виде, подписанному уполномоченными представителями сторон и зарегистрированному в установленном порядке.

5.2. Участник долевого строительства обязуется после завершения строительства Жилого дома выбрать один из способов управления многоквартирным домом, предусмотренных ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации.

5.3. Участник долевого строительства обязуется оплачивать жилищные услуги, включая коммунальные (электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, водоотведение, обращение с ТКО) с даты подписания Передаточного акта в соответствии с п.7 ч. 2 ст. 153 Жилищного кодекса РФ. Объем коммунальных ресурсов, потребленный до момента передачи Объекта Участнику долевого строительства, указывается в Акте осмотра Объекта согласно показаниям индивидуальных приборов учета на дату приемки Объекта.

5.4. Уступка участником долевого строительства прав требований по 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.

5.5. С момента подписания договора все предшествующие переговоры, соглашения и переписка сторон, противоречащие условиям договора, утрачивают силу и не могут использоваться сторонами в качестве доказательства в случае спора и для толкования текста договора.

5.6. Участник долевого строительства несет в полном объеме все расходы, связанные с регистрацией настоящего Договора, регистрацией изменений настоящего Договора, уступки прав требований по Договору.

5.7. Участник долевого строительства самостоятельно выполняет все действия, необходимые для осуществления регистрации права собственности на Квартиру. Регистрация права собственности Участника долевого строительства на Квартиру осуществляется Участником долевого строительства самостоятельно и за свой счет.

5.8. Участник долевого строительства должен присутствовать на всех мероприятиях, требующих его личного участия, подписывать все необходимые документы, требующиеся для оформления права собственности на Квартиру.

5.9. Адресом Участника долевого строительства для направления ему корреспонденции по настоящему договору является адрес регистрации, указанный в разделе 9 настоящего договора. В случае изменения адреса или иных реквизитов Участника долевого строительства, указанных в договоре, последний обязан письменно уведомить Застройщика в трёхдневный срок с момента такого изменения путем направления по почте заказным письмом с уведомлением о вручении. 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, предусмотренной настоящим пунктом, Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику.

5.10. После передачи Застройщиком Объекта долевого строительства и подписания Сторонами Передаточного акта, Застройщик имеет право подать заявление о государственной регистрации права собственности за участника долевого строительства на объект долевого строительства. При этом расходы по оплате государственной пошлины возлагаются на участника долевого строительства. Застройщик после государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на объект долевого строительства обязан передать собственнику выданную в целях удостоверения проведения государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на объект долевого строительства выписку из Единого государственного реестра недвижимости.

5.11. Участник долевого строительства до момента подписания Передаточного акта не вправе производить без письменного согласия Застройщика любые работы, направленные на изменение архитектурных решений, предусмотренных проектом, в том числе: производить перепланировку объекта долевого строительства, устанавливать какие-либо ограждения, замену строительных конструкций, отопительных приборов, замену трубопроводов и электропроводки; выполнять работы, влекущие изменение конструкции пола, нарушающие установленные нормы звукоизоляции; выполнять любые работы, влекущие изменение фасада Жилого дома, в том числе: установка кондиционера, замена окон, произведение остекления, не предусмотренного проектом, покраска и т.п., а также любые иные работы, выполнение которых предварительно не согласовано с Застройщиком и влечет изменение проектных решений.

В случае если Участником долевого строительства были произведены изменения конструктивных элементов или были выполнены вышеуказанные работы, 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. 2.1. 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 Квартиры в первоначальное состояние.

5.12. Участник долевого строительства после приемки Объекта долевого строительства не вправе осуществлять любые работы, направленные на изменение архитектурных решений, предусмотренных проектом, в том числе: установка кондиционера (возможно только в специально предусмотренные для этого места согласно проектной документации по строительству Жилого дома), замена окон, выполнение остекления, не предусмотренного для данного Жилого дома, замена облицовочного материала, покраска фасада, его частей, создание, изменение или ликвидация крылец, навесов, козырьков, карнизов, балконов, лоджий, изменение художественной подсветки.

5.13. Участник долевого строительства перед подписанием настоящего договора обязан представить Застройщику согласие заинтересованных лиц на совершение сделки.

5.14. Участник долевого строительства подписанием договора дает свое согласие на обработку персональных данных, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных.

5.15. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что многоквартирный дом может быть изменен по результатам изменения проектной документации, при этом площадь дома может быть увеличена или уменьшена. Изменение проектной документации не признается сторонами отступлениями от условий договора, приведшими к ухудшению качества Объекта долевого строительства, иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, не являются существенными нарушениями требований к качеству Объекта долевого строительства.

5.16. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что вид разрешенного использования земельного участка под Объектом долевого строительства может быть изменен Застройщиком.

5.17. Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на межевание земельного участка, изменение границ, путем его раздела, объединения с другими земельными участками, на обременение его сервитутом, залогом (ипотекой), регистрацию прав на объекты, расположенные на земельном участке, постановку на кадастровый учет земельного участка, формирование земельного участка в соответствии с проектом межевания территории необходимого для эксплуатации жилого дома и перехода в общую долевую собственность собственников помещений в жилом доме, формирование частей земельного участка в целях строительства сетей, элементов благоустройства, малых архитектурных форм, государственную регистрацию права на имущество (линейные объекты) в регистрационном органе как в период до ввода Жилого дома в эксплуатацию, так и после ввода Жилого дома в эксплуатацию.

Участник долевого строительства дает согласие на выделение из указанного земельного участка участков под проездами, стоянками, территориями общего пользования и иными элементами благоустройства по усмотрению Застройщика для последующего отказа Застройщика от прав на выделенные земельные участки и/ или передачи выделенных земельных участков в государственную или муниципальную собственность согласно земельному законодательству РФ.

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 Приложении №2 к настоящему договору.

5.18. Участник долевого строительства согласен с тем, что земельный участок под Объектом долевого строительства может быть передан в залог третьим лицам (в том числе Уполномоченному банку, предоставившему целевой кредит Застройщику).

Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что объект незавершенного строительства (при наличии такового), расположенный на указанном земельном участке, может быть передан Застройщиком в залог третьим лицам по выбору Застройщика.

5.19. Правила о способе обеспечения исполнения обязательств по Договору в соответствии со статьей 12.1 Федерального закона от 30.12.2004г. №214-ФЗ о залоге в порядке, установленном статьями 13–15 указанного Федерального закона, не применяются в связи с заключением договоров участия в долевом строительстве в порядке, предусмотренном статьей 15.4 Федерального закона от 30.12.2004г. №214-ФЗ.

5.20. Участник долевого строительства обязан приступить к приемке Объекта долевого строительства в срок, указанный в сообщении о завершении строительства согласно п.3.6 настоящего договора, и/или в случае, если объект долевого строительства не был принят, в течение 5 (Пяти) рабочих дней после получения уведомления об устранении замечаний.

5.21. Стороны договорились о том, что сообщения/уведомления по настоящему Договору, в т. ч. уведомления об устранении замечаний и о необходимости приёмки объекта долевого строительства могут быть направлены Застройщиком Участнику долевого строительства посредством электронной почты, а также посредством отправки СМС-сообщений на номер телефона Участника долевого строительства, указанные в разделе 9 настоящего Договора.

При этом риск неполучения/несвоевременного ознакомления с таким уведомлением/сообщением лежит на Участнике (Участниках) долевого строительства.

5.22. Участник уведомлен и согласен с тем, что объект долевого строительства может быть изменен по результатам изменения проектной документации, при этом материал, цвет 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. Любые корректировки проектной документации, получившие положительное заключение экспертизы, не считаются недостатком и не признаются сторонами отступлениями от условий договора, приведшими к ухудшению качества Объекта долевого строительства, иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, не являются существенными нарушениями требований к качеству Объекта долевого строительства. Корректировки проектной документации, которые не требуют прохождения повторной экспертизы, не приводящие к ухудшению потребительских свойств Объекта долевого строительства, не считаются недостатком не признается сторонами отступлениями от условий договора, приведшими к ухудшению качества Объекта долевого строительства, иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, не являются существенными нарушениями требований к качеству Объекта долевого строительства.

**6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН И РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ**

6.1. За нарушение Участником долевого строительства срока уплаты цены договора, указанной в п. 2.1. Договора, Застройщик вправе требовать уплаты Участником долевого строительства неустойки в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

6.2. За несвоевременное совершение действий со стороны Участника долевого строительства по приёмке объекта долевого строительства, установленных пунктами 3.6., 5.20 настоящего Договора, Участник долевого строительства по требованию Застройщика обязан уплатить неустойку в размере 1/150 ключевой ставки Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от стоимости объекта долевого строительства, за каждый день просрочки, начиная со дня просрочки по день совершения действий по приёмке объекта долевого строительства. При этом днём совершения действий по приёмке объекта долевого строительства является дата прибытия Участника долевого строительства на объект долевого строительства.

6.3. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства, застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере 1/150 ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки, за исключением случая нарушения срока передачи вследствие уклонения участника долевого строительства от подписания передаточного акта.

6.4. Все споры по договору разрешаются в обязательном претензионном порядке. Срок рассмотрения претензии - 60 календарных дней со дня получения. Споры, не урегулированные в претензионном порядке, передаются на рассмотрение в Центральный районный суд г. Тюмени, либо Арбитражный суд Тюменской области в соответствии с подведомственностью.

6.5. В случае одностороннего отказа Участника долевого строительства от исполнения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным Федеральным законом от 30.12.2004 года № 214-ФЗ, при условии, что в отношении настоящего договора зарегистрировано либо имеется какое-либо обременение (например, залог в пользу банка и т.п.), Участник долевого строительства обязуется своими силами и за свой счет обеспечить государственную регистрацию прекращения такого обременения до момента направления Застройщику уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего договора, и принять все меры, необходимые для прекращения такого обременения.

6.6. В случае неисполнения Участником долевого строительства условий п. 6.5. настоящего Договора в части неисполнения обязанности по прекращению обременения в отношении настоящего договора до момента направления Застройщику уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора, Участник долевого строительства по требованию Застройщика обязуется уплатить последнему неустойку за нарушение данного обязательства в размере 1% от цены Договора за каждый день просрочки, начиная со дня направления Застройщику уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего договора по день фактического исполнения обязательства, а именно прекращения обременения в отношении настоящего договора.

6.7. Сторона освобождается от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение данного договора, если докажет, что это было вызвано действием непреодолимой силы, то есть форс-мажорными обстоятельствами. К ним относятся чрезвычайные ситуации природного и техногенного характера; военные действия и блокада; массовые беспорядки и групповые правонарушения; пожары и наводнения; сложные климатические условия для данной местности, при которых строительные работы не производятся.

6.8. Застройщик не несет ответственности за безопасность Участника долевого строительства в случае самовольного проникновения Участника долевого строительства на строительную площадку для посещения строящегося дома без сопровождения представителя со стороны Застройщика, ответственного за безопасное ведение работ, и без средств индивидуальной защиты (каски).

6.9. 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. **СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

7.1. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тюменской области.

7.2. Договор действует до полного исполнения сторонами принятых обязательств.

7.3. Договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу по одному для каждой из сторон.

7.4. Договор считается полностью исполненным:

 - со стороны Застройщика – с момента подписания сторонами Передаточного акта или иного документа о передаче.

 - со стороны Участника долевого строительства – с момента оплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим договором и подписания сторонами Передаточного акта или иного документа о передаче.

**8. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

8.1. Расторжение договора возможно по соглашению сторон, по предварительному письменному согласию Банка и в иных случаях, прямо установленных договором, и в случаях, предусмотренных законодательством РФ.

8.2. Односторонний отказ от исполнения договора допускается только в случаях, предусмотренных Федеральным законом 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».

8.3. 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.

Приложение:

1. План Объекта долевого строительства.

2. Основные и технические характеристики Жилого дома и Объекта долевого строительства

**9. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик:****Общество с ограниченной ответственностью** **«Специализированный застройщик** **«Вершины»**Адрес: 625000 г. Тюмень, ул. Республики,д. 65, офис 608тел./факс: (3452) 60-40-40, 56-57-57ИНН 7203201682 КПП720301001ОГРН 1077203048790р/с 40702810438290003211в ФИЛИАЛ «ЕКАТЕРИНБУРГСКИЙ» АО «АЛЬФА-БАНК»БИК 046577964к/с 30101810100000000964Генеральный директор\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/А.В. Быков/ | **Участник долевого строительства:****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |

Приложение №1

к договору участия в долевом строительстве № **\_\_\_\_\_\_\_от** «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г.

План Объект долевого строительства

|  |  |
| --- | --- |
| Застройщик:ООО «Специализированный застройщик «Вершины» Генеральный директор\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ А.В. Быков | Участник долевого строительства: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

Приложение №2

 к договору участия в долевом строительстве № \_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

**Основные и технические характеристики**

**Жилого дома и Объекта долевого строительства**

**1. Характеристики Жилого дома**

Вид и назначение: Многоэтажный многоквартирный жилой дом;

Количество этажей:

Общая площадь Жилого дома:

Материал наружных стен:

Материал поэтажных перекрытий:

Класс энергоэффективности:

Класс сейсмостойкости:

**2. Характеристики Объекта долевого строительства**

2.1. Объектом долевого строительства является:

\_\_\_\_\_ комнатная квартира **общей проектной площадью \_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) кв.м.,** расположенная на - \_\_\_ (\_\_\_\_\_\_) этаже (слева направо - \_\_\_\_\_\_\_\_ квартира от входа на этаж) Жилого дома, условный номер по проектной декларации №\_\_\_\_\_.

Квартира состоит из:

- \_\_ (\_\_\_\_\_) комнат площадью \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) кв. м. одна комната и \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_) кв.м. вторая комната;

- кухни-гостиной площадью \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) кв.м.

- помещений вспомогательного использования \_\_\_ шт: туалет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_) кв.м., ванная \_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_) кв.м., коридор \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_) кв.м. и т.д.

Площадь лоджий/балконов/террас – \_\_\_\_ (количество) лоджии площадью \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) кв.м.

Назначение Объекта долевого строительства – жилое помещение.

2.2. Застройщиком при строительстве Объекта **производятся** следующие виды работ:

***Указываются в зависимости от выбранной Участником долевого строительства отделки Объекта долевого строительства.***

**Иные работы, прямо не указанные в настоящем пункте, выполнению Застройщиком не подлежат.**

|  |  |
| --- | --- |
| Застройщик:ООО «Специализированный застройщик «Вершины» Генеральный директор\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ А.В. Быков | Участник долевого строительства:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |