

ДОГОВОР
участия в долевом строительстве № _____

г. Тюмень

«__» _____ 2024 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Квартал» (ИНН 7203530662), в дальнейшем именуемое «Застройщик», в лице Генерального директора Ведерникова Артема Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

_____ (дата рождения _____ года, место рождения: _____; паспорт гражданина Российской Федерации _____ выдан _____; дата выдачи _____, код подразделения _____; зарегистрированное место жительства: _____), именуем__ в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, заключили настоящий договор (далее именуется «Договор») о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) объект: «Квартал в Комарово парк» г. Тюмень. Жилой дом. Лот 1. Секции А, В, Е, F, первый этап строительства. Наземная отдельно стоящая автостоянка, второй этап строительства. Секции С, D, третий этап строительства», и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию названного объекта, передать объект долевого строительства, указанный в пункте 1.2 Договора, Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять объект долевого строительства.

1.2. Объектом долевого строительства (далее именуется «Квартира») является жилое помещение (условный номер _____), одна _____, расположенная на _____ этаже Дома, _____ по счету слева направо при входе на этаж.

План Квартиры в графической форме отображен в Приложении №1 к Договору, где заштрихованная часть плана определяет месторасположения Квартиры на этаже и расположение по отношению друг к другу частей Квартиры.

Квартира состоит из следующих помещений:

- прихожая, площадь которой составляет _____ квадратных метров;
- ванна, площадь которой составляет _____ квадратных метров;
- комната, площадь которой составляет _____ квадратных метров;
- кухня-ниша, площадь которого составляет _____ квадратных метров;
- лоджия, площадь которой составляет _____ квадратных метров.

Общая площадь Квартиры составляет _____ **квадратных метров.**

Указанные площади Квартиры и её частей (жилых помещений, помещение вспомогательного назначения, балкона) являются проектными, и подлежат уточнению после завершения строительства на основании данных государственного кадастрового учета.

1.3. Стороны Договора установили, что расхождение между общей площадью Квартиры, определенной проектной документацией (далее именуется «Проектная площадь»), и общей площадью Квартиры, установленной государственным кадастровым учетом (далее именуется «Фактическая площадь»), не является ненадлежащим исполнением Договора со стороны Застройщика, повлекшим нарушение прав Участника долевого строительства, в том числе связанное с недостатками Квартиры либо ее частей, которое является существенным и делает Квартиру непригодной для использования, предусмотренного Договором.

При возникновении расхождения площадей, предусмотренного предыдущим абзацем, наступают следующие последствия:

- если величина разницы между указанными площадями не превысит пяти процентов от Проектной площади, условия Договора остаются без изменений, перерасчет цены настоящего договора не производится;
- если Фактическая площадь меньше Проектной площади на величину, превышающую пять процентов от Проектной площади, Участник долевого строительства по своему выбору вправе расторгнуть Договор в судебном порядке либо требовать от Застройщика возврата части Цены Договора в размере, величина которого определяется результатом произведения цены единицы общей площади Квартиры и величины расхождения, превышающей пять процентов от Проектной площади, подлежащей выплате в течение десяти дней, исчисляемых с даты, следующей за днем принятия Квартиры Участником долевого строительства, но не ранее получения Застройщиком соответствующего требования от Участника долевого строительства;
- если Фактическая площадь больше Проектной площади на величину, превышающую пять процентов от Проектной площади, Участник долевого строительства по своему выбору вправе расторгнуть Договор в судебном порядке, либо обязан уплатить Застройщику в течение десяти дней, исчисляемых с даты, следующей за днем получения от Застройщика соответствующего требования, но не позднее принятия Квартиры от Застройщика, денежные средства в размере, величина которого определяется результатом произведения цены единицы общей площади Квартиры и величины расхождения, превышающей пять процентов от Проектной площади.

При этом стороны определили, что выплата разницы фактической площади от проектной площади производится из расчета цены за квадратный метр, указанной п.2.1. настоящего Договора.

1.4. Основные характеристики Дома указаны в Приложении №2 к Договору.

Дом расположен на земельном участке площадью 17 570,00 квадратных метров (кадастровый номер 72:17:1313005:1431); категория земель, на которых расположен участок: земли населенных пунктов; разрешенное использование участка: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), хранение автотранспорта, предоставление коммунальных услуг, расположен по адресу: Тюменская область, г.Тюмень, Планировочный район «Комаровский», принадлежащий Застройщику на праве собственности, на основании Договора купли-продажи земельного участка №1-КП от 17.12.2021 года, что подтверждается записью в Едином государственном реестре недвижимости от «17» марта 2022г. № 72:17:1313005:1431-72/050/2022-1.

Участник долевого строительства согласен с тем, что земельный участок с кадастровым номером 72:17:1313005:1431 под объектом строительства может быть передан в залог третьим лицам, по выбору Застройщика, в том числе в последующий залог.

Подписанием настоящего договора Участник считается уведомленным, а также дает согласие на строительство на земельном участке, указанном в п. 1.4. настоящего договора, жилых домов относящихся к другим очередям строительства и иных объектов недвижимости, а также уведомлен и в соответствии с п.4 ст.11.2 Земельного кодекса РФ и даёт согласие на образование в связи с таким строительством новых земельных участков: на раздел, объединение, перераспределение земельных участков или выдел земельных участков, необходимых для размещения жилых домов относящихся к другим очередям строительства и других объектов.

Участник дает свое согласие Застройщику на межевание земельного участка, изменение границ, путем его раздела, объединения с другими земельными участками, на обременение его сервитутном, 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.

Участник одобряет имеющиеся на день подписания договоры и дает согласие на будущие сделки по обременению, разделу, объединению, перераспределению и (или) выделу земельных участков из земельного участка / земельных участков, предоставленных для строительства многоквартирного дома (комплекса домов), его частей, прав на него, а также по распоряжению земельными участками, предоставленными для строительства многоквартирного дома (комплекса домов), его частями, правами на него.

В случае если Застройщиком будет принято решение о строительстве на земельном участке, залогом которого обеспечивается исполнение обязательств Застройщика перед участниками долевого строительства иных многоквартирных домов в соответствии с полученным Разрешением на строительство, Участник путем подписания настоящего договора выражает свое согласие на передачу земельного участка, на котором осуществляется строительство объекта долевого строительства в залог Уполномоченному банку, предоставившему целевой кредит.

В случае привлечения Участником заемных/кредитных денежных средств для оплаты цены договора, Участник обязан получить и предоставить Застройщику письменное согласие Кредитора на передачу земельного участка, на котором осуществляется строительство объекта долевого строительства в залог Уполномоченному банку.

Участник уведомлен и согласен с тем, что:

- разрешенное использование земельного участка под Объектом долевого строительства может быть изменено без его (Участника) дополнительного согласования и уведомления;
- право собственности на земельный участок под Объектом долевого строительства может быть передано в залог третьим лицам;
- 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.

1.5. Договор заключен 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».

Строительство Дома осуществляется Застройщиком на основании:

- Разрешения на строительство № 72-17-53-2024, выданного 18.03.2024 года Администрацией города Тюмени, сроком действия – до 18.03.2027 года (далее именуется «Разрешение на строительство»);

- проектной декларации, размещенной в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования – на интернет-сайте <https://наш.дом.рф>.

2. Цена договора и порядок оплаты

2.1. Цена единицы общей площади Квартиры (одного квадратного метра) составляет _____ (_____) **рублей 00 копеек**. Указанная цена единицы общей площади Квартиры является фиксированной и перерасчету не подлежит.

С учетом размера общей площади квартиры, Участник долевого строительства обязуется оплатить Застройщику цену Договора (размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Квартиры, в размере _____ (_____) **рублей 00 копеек (без НДС)**.

2.2. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару), при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 года №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом с учетом следующего:

2.2.1. Эскроу-агент: **Публичное акционерное общество «Сбербанк России»** (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г.Москва; адрес: 117997, г.Москва, ул. Вавилова, д.19; адрес электронной почты: Escrow_ Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 900 – для мобильных, 8800 555 55 50 – для мобильных и городских.

Депонент: _____

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

Депонируемая сумма в размере _____ (_____) **рублей 00 копеек (без НДС)**.

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: до «__» _____ 202__ г. в порядке, предусмотренном п.п. 2.3.2. настоящего Договора участия в долевом строительстве.

Срок условного депонирования – 6 (Шесть) месяцев с даты ввода объекта в эксплуатацию, определяемой как последняя дата квартала ввода в эксплуатацию, указанного в проектной декларации.

2.3. Настоящим Стороны (Оференты) предлагают Эскроу-агенту (Акцептанту) заключить трехсторонний Договор счета эскроу (далее - Договор счета эскроу) на следующих условиях (оферта):

2.3.1. Бенефициар и Депонент считают себя заключившими Договор счета эскроу в случае принятия (акцепта) Акцептантом настоящей оферты Бенефициара и Депонента путем открытия Акцептантом счета эскроу на имя Депонента;

2.3.2. Депонент обязуется внести на счет эскроу Цену Договора в размере _____ (_____) **рублей 00 копеек**, из которых он оплачивает:

- **1-й платеж** в размере _____ (_____) **рублей 00 копеек** Участник долевого строительства производит за счет собственных средств в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты регистрации настоящего Договора в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии.

2.4. Застройщик вправе произвести замену уполномоченного банка (эскроу-агента), указанного в пункте 2.2.1. договора, на другой уполномоченный банк по своему усмотрению. В этом случае Застройщик уведомляет Участника долевого строительства (по телефону, адресу электронной почты) о смене уполномоченного банка (эскроу-агента) и Стороны подписывают дополнительное соглашение к настоящему договору в течение 5 рабочих дней.

3. Порядок и срок передачи Квартиры Участнику долевого строительства

3.1 Застройщик обязан передать Квартиру Участнику долевого строительства не позднее 18 сентября 2027 года. С учетом Разрешения на строительство планируемый срок окончания строительства Дома определен первым кварталом 2027 года.

Застройщик вправе досрочно исполнить обязательство по передаче Квартиры Участнику долевого строительства. В этом случае Участник долевого строительства обязан принять Квартиру в соответствии с настоящим договором и единовременно оплатить оставшуюся сумму по договору в течение 10 рабочих дней (в случае наличия задолженности на дату получения такого уведомления).

При наличии у Участника долевого строительства задолженности по договору Застройщик вправе приостановить исполнение обязательства по передаче квартиры до момента полной оплаты.

В случае, если строительство Дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик, не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока, обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Изменение

предусмотренного Договором срока передачи Квартиры Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

3.2. Застройщик, не менее чем за один месяц до установленного Договором срока передачи Квартиры, обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) Дома в соответствии с договором и о готовности Квартиры к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости исполнения обязательства Участника долевого строительства принять Квартиру в срок, установленный вторым абзацем настоящего пункта Договора, и о последствиях бездействия Участника долевого строительства.

Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика, предусмотренное предыдущим абзацем, обязан приступить к принятию Квартиры в течение семи рабочих дней, исчисляемых с даты получения им такого сообщения, если иной срок принятия Квартиры не согласован письменно Сторонами.

Наличие в Квартире несущественных недостатков, не связанных с невозможностью использования Квартиры по назначению, не является основанием для отказа от подписания акта приема-передачи. В случае отказа Участника долевого строительства от подписания акта приема-передачи при наличии в Квартире несущественных недостатков, не связанных с невозможностью использования Квартиры по назначению, такой отказ считается уклонением от приемки Квартиры.

3.3. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Квартиры в предусмотренный Договором срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Квартиры, Застройщик, по истечении двух месяцев, исчисляемых с одиннадцатого дня поступления в почтовое отделение, расположенное по месту жительства Участника долевого строительства, и указанное в разделе 9 Договора, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Квартиры (за исключением случая досрочной передачи Квартиры, предусматривающего дату ее принятия до истечения месяца, следующего после выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию). В этом случае риск случайной гибели Квартиры признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления Застройщиком одностороннего акта либо иного документа, предусмотренного предыдущим абзацем.

В случае уклонения Участника долевого строительства от принятия Квартиры в предусмотренный Договором срок, нарушения Участником долевого строительства срока принятия Квартиры или при необоснованном отказе Участника долевого строительства от принятия Квартиры, Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику неустойку в размере 0,1% от цены Договора за каждый день просрочки.

3.4. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами акта приема-передачи Квартиры либо составления Застройщиком в порядке, предусмотренном настоящим договором, одностороннего акта приема-передачи Квартиры.

3.5. Регистрация права собственности на Квартиру производится за счет Участника долевого строительства.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Обязанности Застройщика:

4.1.1. Застройщик обязан обеспечить строительство и ввод в эксплуатацию Дома, а также передачу Квартиры Участнику долевого строительства в соответствии с условиями Договора.

4.1.2. Застройщик обязан обеспечить сохранность Квартиры до передачи Участнику долевого строительства с учетом срока, установленного пунктом 3.3. Договора.

4.2. Обязанности Участника долевого строительства:

4.2.1. Участник долевого строительства обязан оплатить Застройщику Цену Договора в размере и порядке, установленном Договором.

4.2.2. Участник долевого строительства в части, предусмотренной законодательством, самостоятельно несет расходы по государственной регистрации Договора, а также возможных изменений и дополнений к Договору.

4.2.3. Участник долевого строительства обязан самостоятельно организовать осуществление действий, связанных с получением сведений из Единого государственного реестра недвижимости в отношении Квартиры, и совершить все необходимые действия для регистрации права собственности на Квартиру.

Расходы, связанных с получением сведений из Единого государственного реестра недвижимости в отношении Квартиры, и государственной регистрации права собственности на Квартиру, по оплате услуг нотариуса, кадастровых инженеров и другие расходы необходимые для приобретения права на Квартиру и для правомерного ее использования после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, полученного в отношении Дома, осуществляются Участником долевого строительства самостоятельно за свой счет.

4.2.4. Участник долевого строительства обязан компенсировать Застройщику расходы, связанные с содержанием и эксплуатацией Квартиры и доли общего имущества, входящей в состав Дома (коммунальные платежи, эксплуатационные расходы, расходы по охране Квартиры, расходы на вывоз мусора, а также иные расходы, возникающие в связи с исполнением Договора) за период с момента возникновения у Участника долевого строительства обязанности по принятию Квартиры.

Размер денежных обязательств Участника долевого строительства перед Застройщиком, предусмотренных предыдущим абзацем, определяется с учетом общей суммы требований (в денежном выражении), указанных в счетах на оплату, предъявленных Застройщику эксплуатирующей организацией.

Участник долевого строительства обязан уплачивать Застройщику денежные средства в размере, пропорциональном величине Фактической площади Квартиры к общей площади Дома. Указанное обязательство подлежит исполнению в течение пяти дней, исчисляемых с даты получения Участником долевого строительства соответствующего счета на оплату от Застройщика либо от уполномоченной им организации.

4.2.5. В рамках действия Договора Участник долевого строительства не вправе производить строительные, отделочные и иные виды работ в Квартире (в том числе, производить замену входной двери), либо вносить какие-либо иные изменения в Квартиру. Указанный запрет действует до даты момента принятия им Квартиры по передаточному акту, предусмотренному пунктом 1 статьи 8 Федерального закона №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

4.2.6. Участник долевого строительства обязуется присутствовать при всех мероприятиях, требующих его личного участия, включая приёмку Квартиры, подписывать документы и совершать иные действия, необходимые для государственной регистрации настоящего договора, изменений и дополнений к нему, права собственности на Квартиру (либо обеспечить в установленном порядке третье лицо всеми необходимыми полномочиями для осуществления указанных действий в интересах Участника долевого строительства).

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

4.3. Права Застройщика:

4.3.1. Застройщик вправе во внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в любое время в течение действия договора по своему усмотрению, в случае двухмесячной просрочки единовременного платежа, установленного п. п. 2.3.2. Договора, Участником долевого строительства при условии предварительного предупреждения Участника долевого строительства не менее чем за тридцать дней.

В случае, если п. п. 2.3.2 Договора установлена уплата цены Договора Участником долевого строительства путем внесения платежей в определенный период, систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, дает право Застройщику на односторонний отказ от исполнения настоящего Договора во внесудебном порядке.

4.3.2. Застройщик вправе не осуществлять передачу Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства до момента выполнения Участником долевого строительства своих обязательств согласно п. 2.1. Договора.

4.3.3. Застройщик вправе без согласования с Участником долевого строительства вносить изменения в проектную документацию, в том числе, в части количества квартир, нежилых помещений, машино-мест, кладовых, этажности, материалов, инженерного оборудования, благоустройства, архитектурных конструктивных решений.

4.4. Права Участника долевого строительства:

4.4.1. Назначить доверенное лицо для представления интересов Участника долевого строительства в отношениях с Застройщиком в рамках настоящего договора, полномочия которого должны быть основаны на нотариально удостоверенной доверенности.

4.4.2. Уступить свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам при условии предварительного письменного согласования с Застройщиком и Банком соглашения об уступке, предоставления одного экземпляра такого соглашения Застройщику, и с момента государственной регистрации Договора и полного выполнения Участником долевого строительства обязательств по внесению цены Договора до момента подписания Сторонами акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

Если Застройщик не был уведомлен в письменной форме о состоявшейся уступке права требования по настоящему договору новому участнику долевого строительства, последний несёт риск вызванных этим неблагоприятных для него последствий. Направление Застройщиком всех сообщений, актов, совершение иных действий в адрес первоначального Дольщика (до получения Застройщиком уведомления о переходе права требования по настоящему договору) считается надлежащим исполнением обязанностей, предусмотренных настоящим договором.

4.4.3. Уступка Участником долевого строительства прав требования по возмещению убытков и (или) неустойки (штрафов, пеней), возникших вследствие неисполнения либо ненадлежащего исполнения обязательств Застройщиком, не допускается без предварительного письменного согласия Застройщика.

5. Качество Квартиры. Гарантийный срок.

5.1. Гарантийный срок, установленный для Квартиры (за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Квартиры) составляет пять лет, исчисляемых со дня передачи Квартиры Участнику долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Квартиры, составляет три года со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Квартиры.

5.2. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Квартиры, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Квартиры или её частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу её эксплуатации либо вследствие ненадлежащего ремонта Квартиры, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченным им третьим лицом, использования Квартиры не по назначению, в том числе для коммерческого использования, повреждения Квартиры или его составных частей в результате механического, химического или иного внешнего воздействия.

5.3. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Квартиры при условии, что такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

В случае обнаружения недостатка Квартиры в период гарантийного срока Участник долевого строительства обязан письменно обратиться к Застройщику, предъявив при этом копию документа, подтверждающего право собственности на Квартиру, копию настоящего договора, копию акта приема-передачи на Квартиру и документы, обосновывающие заявленные требования.

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 45 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.

Регулировка оконных блоков производится на момент передачи квартиры Участнику долевого строительства. Стороны договорились, что в случае возникновения необходимости проведения регулировки оконных блоков после приемки объекта Участником долевого строительства, такая регулировка не признается гарантийным случаем и может быть произведена Застройщиком за счет Участника долевого строительства по предварительно согласованной с ним стоимости.

5.4. В случае, если Квартира построена Застройщиком с отступлениями от условий договора, повлекшими ухудшение ее качества, или с иными недостатками, которые делают Квартиру непригодной для проживания, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения таких недостатков в разумный срок, соразмерного уменьшения цены Договора либо возмещения своих расходов на устранение недостатков.

5.5. Участник долевого строительства принимает на себя обязательства не осуществлять действия, последствием которых является изменение поверхности фасада, в том числе путем сверления отверстий, размещения кондиционеров и иных конструкций на фасадах (в том числе, замену облицовочного материала, покраску фасада или его частей, создание, изменение или ликвидацию лоджий, балконов, террас, установку поверх фасада любых устройств и сооружений и так далее, в соответствии с Правилами благоустройства г.Тюмени), а также не осуществлять без предварительного письменного согласия управляющей компании действия по остеклению и ограждению лоджий, балконов, в результате которых меняется материал, цвет или конструкция ограждения.

6. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору

6.1. 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.

Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Квартиры.

6.2. Участник долевого строительства, уступивший права требования к Застройщику по Договору, обязан уведомить об этом Застройщика в течение трёх рабочих дней, исчисляемых с даты такой уступки с представлением доказательств состоявшейся уступки.

7. Изменение договора и разрешение споров

7.1. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые подлежат государственной регистрации и являются неотъемлемой частью Договора.

7.2. Во всём остальном, что не предусмотрено Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

7.3. Все споры между сторонами по исполнению Договора разрешаются в досудебном порядке. Сторона, получившая претензию от другой стороны, обязана ответить на претензию в течение тридцати дней, исчисляемых с даты получения претензии. При недостижении согласия в досудебном порядке, споры подлежат рассмотрению в суде по месту нахождения Застройщика в соответствии с действующим законодательством РФ.

8. Заключительные положения

8.1. Вся корреспонденция, связанная с исполнением Договора, направляется Участнику долевого строительства по адресу, указанному в разделе 9 Договора.

Передача информации, связанной с исполнением Договора (в том числе, уведомления и извещения, а также уведомление застройщика о завершении строительства Объекта) допускается, также, по электронной почте, если такая передача информации осуществляется между следующими адресами электронной почты: _____ – именуемый «адрес электронной почты Участника долевого строительства», info@b-72.ru – «адрес электронной почты Застройщика».

Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах стороны Договора обязаны извещать друг друга, в течение пяти дней с даты возникновения изменения. При невыполнении данной обязанности корреспонденция, направленная по прежнему адресу, считается направленной надлежащим образом.

Застройщик, в случае если специальный способ направления уведомлений не определен законодательством, если это применимо с учетом целей уведомления, вправе осуществлять уведомление Участников посредством размещения соответствующей информации на сайте Застройщика <https://b-72.ru/>. Участник согласен на получение электронной рассылки о новостях и акциях Застройщика по электронной почте и/или телефону, указанным в настоящем Договоре.

Каждая Сторона гарантирует возможности доставки корреспонденции по указанному в Договоре адресу и в полной мере несет риски невозможности получения (доставки).

8.2. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством РФ. Уплата неустоек (штрафов, пени) не освобождает Стороны от исполнения своих обязательств по Договору.

8.3. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору сторона, не исполнившая своих обязательств или не надлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Федеральным законом № 214-ФЗ и Договором неустойки (штрафы, пени).

8.4. В случае неисполнения одной из сторон Договора денежных обязательств, предусмотренных пунктом 1.3. Договора, вторая сторона вправе получить с нее неустойку в размере 0,1% от Цены Договора за каждый день просрочки, но не более ста процентов от суммы долга.

8.5. Участник долевого строительства дает заверение Застройщику в том, что Участник долевого строительства ознакомился с проектной декларацией по строительству Дома, в том числе с документами и материалами, составляющими содержание проектной декларации в части информации о Застройщике и информации о проекте строительства.

Условия, содержащиеся в пунктах 2.2.1. Договора, основаны на заверениях Участника долевого строительства о наличии у него правоотношений с ПАО Сбербанк (ИНН 7707083893), указанных в пункте 2.2.1. Договора, а также на заверениях Участника долевого строительства в том, что изменение или прекращение таких правоотношений либо признание обязательств, предусмотренных такими правоотношениями, или их части недействительными, не является основанием для изменения либо прекращения обязательств Участника долевого строительства перед Застройщиком, предусмотренных Договором.

Участник долевого строительства дает заверение Застройщику в том, что возместит Застройщику любые затраты, связанные с исполнением либо ненадлежащим исполнением обязательств, установленных между им и названным третьим лицом, а также связанные с действиями, совершение которых может быть возложено на Застройщика в связи с исполнением условий, содержащихся в пунктах Договора, указанных в предыдущем абзаце.

8.6. Участник долевого строительства дает согласие Застройщику на обработку, хранение и использование персональных данных Участника долевого строительства, предоставленных им в рамках заключения и исполнения Договора.

8.7. В случае нарушения Участником долевого строительства положений пункта 4.4.3. настоящего договора, Застройщик имеет право требовать от Участника долевого строительства уплаты штрафа в размере 500 000 рублей.

8.8. Договор составлен в трех экземплярах. Каждая сторона Договора обязана хранить у себя по одному экземпляру Договора. Третий экземпляр Договора подлежит хранению в Росреестре.

Приложение:

1. План Квартиры;
2. Основные характеристики Дома.

9. Реквизиты и подписи сторон

Застройщик:
Общество с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «КВАРТАЛ»

Участник долевого строительства:
ФИО _____

625003, Тюменская обл., Тюмень г.,
Сакко ул., дом № 31, оф.311
Тел.: (3452) 518-175
ОРГН 1217200020443
ИНН/КПП 7203530662/ 720301001
р/с 40702810967100026009
Западно -Сибирское отделение №8647 ПАО
Сбербанк г. Тюмень
к/сч 30101810800000000651

паспорт гражданина Российской Федерации _____
выдан _____, дата выдачи _____ года, код
подразделения _____; зарегистрированное место
жительства: _____
Тел.:+7 _____

Генеральный директор
_____ А.В. Ведерников
м.п.

Объект долевого строительства
на плане _____ этажа секция _____

Застройщик:

**Общество с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «КВАРТАЛ»**
625003, Тюменская обл., Тюмень г.,
Сакко ул., дом № 31, оф.311
Тел.: (3452) 518-175
ОРГН 1217200020443
ИНН/КПП 7203530662/ 720301001
р/с 40702810967100026009
Западно -Сибирское отделение №8647 ПАО
Сбербанк г. Тюмень
к/сч 30101810800000000651

Участник долевого строительства:

ФИО _____
паспорт гражданина Российской Федерации _____
выдан _____, дата выдачи _____ года, код
подразделения _____; зарегистрированное место
жительства: _____
Тел.:+7 _____

Генеральный директор

_____ А.В. Ведерников

м.п.

Основные и технические характеристики Дома

1. Характеристики Дома

Вид и назначение: Многоквартирный жилой дом Секция А, Секция В, Секция Е, Секция F, Секция С, Секция D, Наземная отдельно стоящая автостоянка.

Количество этажей: Секция А – 17, включая подвальный этаж; Секция В – 7, включая подвальный этаж; Секция Е – 7, включая подвальный этаж; Секция F – 7, включая подвальный этаж; Секция С – 7, включая подвальный этаж; Секция D – 17, включая подвальный этаж; Наземная отдельно стоящая автостоянка – 5, подвальный этаж отсутствует.

Общая площадь жилого дома: Секция А – 8233,40 кв.м.; Секция В – 2772,80 кв.м.; Секция Е – 2607,7 кв.м.; Секция F – 2576,7 кв.м.; Секция С – 2704,5 кв.м.; Секция D – 7512,2 кв.м.; Наземная отдельно стоящая автостоянка – 10555,80 кв.м.

Материал наружных стен и каркаса объекта: монолитный железобетонный каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов;

Материал внутренних стен: монолитный железобетон и стены из мелкоштучных каменных материалов;

Материал поэтажных перекрытий: монолитные железобетонные;

Устройство кровли: плоская с внутренним водостоком;

Фундамент: свайный с монолитными ростверками;

Класс энергоэффективности: Секции А, Е, F – Класс «В+», Секции В, С, D – Класс «А».

Класс сейсмостойкости: не менее 6 баллов

2. Технические характеристики Квартиры

2.1. Застройщиком при строительстве Квартиры **производятся** следующие виды работ:

- установка входной, металлической двери;
- установка окон без устройства подоконников и откосов;
- устройство выравнивающей стяжки пола;
- оштукатуривание стен;
- в общем коридоре стояки горячего и холодного водоснабжения с коллекторным узлом и приборами учета в квартирном коридоре, с устройством отдельных отводов для квартиры и установкой отсекающих кранов (без устройства внутриквартирных сетей и без установки полотенцесушителя);
- монтаж систем электроснабжения, установка приборов учета электрической энергии (в этажных электрических щитах);
- общедомовой стояк канализации с установкой отвода для подключения внутриквартирной сети (без устройства внутриквартирной сети);
- общедомовой стояк отопления с коллекторным узлом и индивидуальными приборами учета тепловой энергии в поэтажном распределительном шкафу, устройство поквартирной горизонтальной разводки в стяжке пола с установкой приборов отопления.

- ввод в квартиру сети связи интернет, линий домофонной связи;

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

- черновая и чистовая отделка откосов окон, дверей;
- чистовая отделка стен, шпатлевка стен, наклейка обоев, покраска и т.п.;
- оштукатуривание, натяжка, покраска и т.п. потолков;
- установка подоконников;
- установка межкомнатных дверей;
- окраска оконных блоков, трубопроводов;
- устройство чистового покрытия пола (линолеума, керамической плитки в санузле и т.п.);
- установка ванны, мойки, смесителей, умывальника, унитаза, смывного бачка, обвязки к ним и т.п.;
- установка электроплиты;
- установка розеток и выключателей;
- установка термостатических головок на приборах отопления.

Застройщик:

**Общество с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «КВАРТАЛ»**
625003, Тюменская обл., Тюмень г.,
Сакко ул., дом № 31, оф.311
Тел.: (3452) 518-175
ОРГН 1217200020443
ИНН/КПП 7203530662/ 720301001
р/с 40702810967100026009
Западно -Сибирское отделение №8647 ПАО
Сбербанк г. Тюмень
к/сч 30101810800000000651

Генеральный директор

_____ А.В. Ведерников

м.п.

Участник долевого строительства:

ФИО _____
паспорт гражданина Российской Федерации _____
выдан _____, дата выдачи _____ года, код
подразделения _____; зарегистрированное место
жительства: _____
Тел.:+7 _____