**ПРОЕКТ ДОГОВОРА**

**долевого участия в строительстве**

**(место составления договора) (дата)**

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Тюменьстрой»**, ИНН/КПП 7204034836 / 722401001, основной государственный регистрационный номер 1034200571407, находящееся по адресу: 6255017, Тюменская область, Тюменский район, п. Московский, ул. Бурлаки 23Б, офис 2, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице директора Саносяна Варткеза Отарбековича действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Граждане РФ/Юридическое лицо:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

### **Ф.И.О. (**участника долевого строительства), дата рождения, место рождения, паспортные данные, данные

### \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

### свидетельства о рождении,место рождения, паспортные данные, место регистрации; для ЮЛ-наименование,

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

ИНН/КПП, ОГРН, юридический адрес, Ф.И.О. руководителя)

### именуемые в дальнейшем по договору **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны, вместе именуемые **«Стороны»**, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

### 1.1.По настоящему договору «**Застройщик»** предоставляет возможность **«Участнику долевого строительства»** принять участие в строительстве многоквартирного жилого дома(долее – Объект): \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

### (Наименование объекта по разрешению на строительства и проектной декларации)

### 

### по строительному адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

### (Адрес по разрешению на строительства и проектной декларации)

### 

### и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого объекта передать соответствующую квартиру, указанную в договоре «**Участнику долевого строительства»**, а «**Участник долевого строительства»** обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять квартиру при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию объекта.

### 1.2.По окончанию строительства, после ввода в эксплуатацию объекта, в срок не позднее **26.11.2025 года,** **«Застройщик»** предоставляет в собственность «**Участнику долевого строительства»** его долю в праве собственности на общее имущество жилого дома и **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

### (указывается конкретный объект долевого строительства и вид отделки: чистовая/черновая, условный номер)

### **Характеристика объекта, подлежащего передаче Участнику долевого строительства:**

### 

### Общая проектная площадь **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**кв.м.,

### в том числе проектная площадь лоджий (принятая с учетом понижающего коэффициента 0,5 от общей площади лоджий (\_\_\_\_кв. м. лоджии \* 0,5) равной \_\_\_\_\_\_\_ кв.м.,

### площадь квартиры, принимаемая для расчета стоимости квартиры \_\_\_\_\_\_\_кв.м.**,**

### площадь квартиры без лоджий составляет \_\_\_\_\_\_кв.м.,

### жилая площадь \_\_\_\_\_\_кв.м.,

### квартира расположена на \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ этаже Многоквартирного жилого дома по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

### (адрес Объекта указывается в соответствии с проектной декларацией)

### именуемую в дальнейшем **«Квартира»,** в общую совместную/долевую(указывается доли в праве) собственность, при условии исполнения, Участником долевого строительства условий настоящего договора.

### 1.3.Застройщик осуществляет строительство Объекта по проекту, разработанному

### \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

### (указывается наименование проектной организации, ИНН/КПП, юридический адрес)

### 1.4.Земельный участок, на котором будет осуществлено строительство объекта, предоставлен «Застройщику» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

### (Наименование организации предоставленный земельный участок)

### по договору аренды земельного участка \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

### (указывается № и дату договора)

### зарегистрированного в Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ямало-Ненецкому автономному округу, кадастровый номер земельного участка **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.**

### (Кадастровый номер земельного участка)

**2. Стоимость и порядок расчетов**

2.1. **«Застройщик»** проинформирован **«Участником долевого строительства»**, что квартира, указанная в разделе 1 настоящего Договора, приобретается «Участником долевого строительства» за счет средств социальной выплаты, за счет собственных наличных денежных средств, за счет средств материнского/семейного капитала, кредитных средств.

2.2. Стороны настоящего Договора договорились оценить объект долевого строительства, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ квартиру в Многоквартирном жилом доме в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей.

(стоимость конкретного объекта, подлежащего передаче участнику долевого строительства)

2.2.1. Цена договора долевого участия определена как произведение суммы всех площадей комнат плюс ½ площадь лоджии на стоимость одного квадратного метра, утвержденного Застройщиком на дату составления Договора.

Стоимость Договора включает в себя сумму компенсации Застройщику затрат на строительство (создание) многоквартирного жилого дома в соответствии с проектной документацией, возмещение затрат на оформление права аренды на земельный участок на котором осуществляется строительство многоквартирного жилого дома, на оплату арендной платы по договору аренды земельного участка, возмещение затрат на подготовку проектной документации, выполнение инженерных изысканий для строительства многоквартирного жилого дома, на проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, государственной экологической экспертизы, строительство, реконструкцию в границах земельного участка сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологическое присоединение) многоквартирного жилого дома, платы за подключение(технологическое присоединение) строящегося объекта к сетям инженерно-технического обеспечения, возмещение затрат на подготовку документации по планировке территории на строительство и (или) реконструкцию в границах такой территории объектов инженерно-технической и транспортной инфраструктуры(дорог, тротуаров) пропорционально доле общей площади квартиры в общей площади многоквартирного жилого дома, возмещение затрат на уплату процентов по целевым кредитам на строительство многоквартирного жилого дома, возмещение затрат, связанных с государственной регистрацией договоров долевого участия в строительстве.

2.2.2. Разница между ценой договора, оплаченной Участником долевого строительства и фактическими затратами, произведенными Застройщиком в процессе строительства Объекта долевого строительства, (экономия) остается в распоряжении Застройщика.

В цену настоящего Договора не включены затраты по оформлению Объекта долевого строительства, указанного в п.1.2. настоящего Договора в собственность участника долевого строительства.

2.3. **Порядок оплаты за квартиру:**

2.3.1. Первоначальный взнос, сумма денежных средств в размере  **……..(…………………….) рубля 00 копеек** оплачивается за счет средств окружного бюджета Ямало-Ненецкого автономного округа (предоставленной социальной выплаты) согласно свидетельства от 00.00.0000 года, № …., выданного гражданам: Ф.И.О., дата рождения в сумме размере …………….**(…………………………) рубля 00 копеек** на счет эскроу, открытый в ПАО Сбербанк(далее Банк).

Информация о Банке, в котором подлежит открытию счет эскроу:

Наименование: Публичное акционерное общество «Сбербанк России»

Место нахождения Банка: Российская Федерация, г. Москва

Адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, 19

Наименование Операционного подразделения: Дополнительный офис № 8647/0330

Местонахождения Операционного подразделения: 625023, г. Тюмень, ул. Рижская, д. 61

Реквизиты: Банк получателя: ЗАПАДНО-СИБИРСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8647 ПАО СБЕРБАНК

Место нахождения Банка получателя: 625023, г. Тюмень, ул. Рижская, 61

БИК Банка получателя: 047102651

Счет № Банка получателя: 30101810800000000651 в ОТДЕЛЕНИИ ТЮМЕНЬ

ИНН 7707083893 КПП 720302020

Телефон 8-800-8-800-200-86-03

Эл.почта: [Eskrow\_Sberbank@sberbank.ru](mailto:Eskrow_Sberbank@sberbank.ru) в течение 15 банковских дней со дня принятия решения о предоставления социальной выплаты в соответствии с п. 4.6 Порядка предоставления социальных выплат работникам бюджетной сферы на приобретение жилого помещения на первичном рынке.

Свидетельство о праве на предоставление социальной выплаты выдано в соответствии с Порядком предоставления социальных выплат работникам бюджетной сферы на приобретение жилого помещения на первичном рынке, утвержденным постановлением Правительства Ямало-Ненецкого автономного округа от 11 марта 2019 года № 205-П в рамках подпрограммы «Улучшение жилищных условий граждан, проживающих в Ямало-Ненецком автономном округе» государственной программы Ямало-Ненецкого автономного округа «Обеспечение доступным и комфортным жильем населения на 2014 – 2025 годы», утвержденной постановлением Правительства автономного округа от 25 декабря 2013 года № 1099-П.

Социальная выплата является мерой государственной поддержки и используется на приобретение жилого помещения на первичном рынке жилья. В случае расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации, социальная выплата, полученная Застройщиком, подлежит возврату Застройщиком в окружной бюджет Ямало-Ненецкого автономного округа путем перечисления денежных средств на счет департамента строительства и жилищной политики Ямало-Ненецкого автономного округа, с которого была произведена оплата в течение 30 дней с момента расторжения договора.

2.3.2. Сумма денежных средств в размере  **рублей 00 копеек** производится за счет средств материнского(семейного) капитала на основании Государственного сертификата на материнский (семейный) капитал серия ……. № ……. выданный Ф.И.О. , дата выдачи 00.00.0000 г. в соответствии с решением УПФР в г.Салехарде и Приуральском районе ямало-Ненецкого автономного округа от г. № в течение двух календарных месяцев в соответствии с Правилами направления средств (части средств) материнского (семейного) капитала на улучшение жилищных условий от г. № на эскроу счет открытый в ПАО Сбербанк(далее Банк) после предоставления в ПФР России в г. Салехард оригинала Договора долевого участия в строительстве, зарегистрированного в установленном законом порядке, заявления на использование средств(части средств) материнского(семейного) капитала на оплату части стоимости приобретаемой квартиры;

2.3.2 Оставшуюся часть от стоимости квартиры в размере **…………….(………………….) рублей 00 копеек** оплачивается на расчетный счет Застройщика за счёт целевых кредитных денежных средств, предоставляемых Участнику долевого строительстваПубличным акционерным обществом «Сбербанк России», ОГРН 1027700132195 , ИНН 7707083893, местонахождение: г. Москва, адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19 (далее – Кредитор) в соответствии с Кредитным договором № , заключенным ……. года под …….. процентов годовых, со сроком возврата кредита – 360(триста шестьдесят) месяцев в г. Салехард между **Заёмщиком – …….., созаемщиком - ………………**  и **Кредитором** (далее – Кредитный договор), в соответствии с условиями предоставления кредита предусмотренных Кредитным договором. Оплата денежных средств, в сумме выдаваемого кредита, Застройщику в счет оплаты Объекта долевого строительства осуществляется не позднее 5(пяти) календарных дней с даты фактического предоставления кредитных средств, но не ранее дня государственной регистрации настоящего Договора и залога права требования Участника долевого строительства в силу закона в пользу банка в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Предоставление Участнику долевого строительства денежных средств по Кредитному договору производится Банком при условии оплаты Участником долевого строительства суммы первоначального взноса, указанной в п.2.3.1., 2.3.2. настоящего Договора участия в долевом строительстве и предоставления в Банк подлинного документа, подтверждающего получение Застройщиком от Участника долевого строительства суммы первоначального взноса, предоставления в Банк зарегистрированного Договора долевого участия в строительстве.

2.3.3 Расчеты по Договору долевого участия в строительстве Объекта недвижимости производятся с использованием номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка» (ООО «ЦНС»), ИНН 7736249247, открытого в Операционном управлении Московского банка ПАО Сбербанк г. Москва, к/счет 30101810400000000225, БИК 044525225, Бенефициаром в отношении денежных средств, размещаемых на номинальном счете, является Участник долевого строительства..

2.3.4 Перечисление денежных средств Застройщику в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется ООО «ЦНС», ИНН 7736249247 по поручению Участника долевого строительства после государственной регистрации Договора долевого участия в строительстве № …… от 00.00.0000г., а так же государственной регистрации ипотеки Объекта в силу закона в пользу Банка по следующим реквизитам: счет эскроу, открытый в ПАО Сбербанк(далее Банк).

Информация о Банке, в котором подлежит открытию счет эскроу:

Наименование: Публичное акционерное общество «Сбербанк России»

Место нахождения Банка: Российская Федерация, г. Москва

Адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, 19

Наименование Операционного подразделения: Дополнительный офис № 8647/0330

Местонахождения Операционного подразделения: 625023, г. Тюмень, ул. Рижская, д. 61

Реквизиты: Банк получателя: ЗАПАДНО-СИБИРСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8647 ПАО СБЕРБАНК

Место нахождения Банка получателя: 625023, г. Тюмень, ул. Рижская, 61

БИК Банка получателя: 047102651

Счет № Банка получателя: 30101810800000000651 в ОТДЕЛЕНИИ ТЮМЕНЬ

ИНН 7707083893 КПП 720302020

Телефон 8-800-8-800-200-86-03

Эл.почта: [Eskrow\_Sberbank@sberbank.ru](mailto:Eskrow_Sberbank@sberbank.ru)

2.3.5 Стороны установили, что ипотека прав требований Участника долевого строительства, вытекающих из настоящего Договора, а так же залог на Объект долевого строительства не будет находиться в залоге у Застройщика согласно п. 5 ст. 488 ГК РФ.

2.3.6 С момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с нам, Объект находится в залоге (ипотеке) у Банка на основании ст. 77 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» № 102-ФЗ от 16.07.1998 г. При регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект одновременно подлежит регистрации право залога Объекта в пользу Банка. Залогодержателем по данному залогу является Банк, а залогодателем – Участник долевого строительства.

### 2.3.7. Обязательства «Участника долевого строительства» по оплате стоимости квартиры считаются выполненными с момента поступления денежных средств на открытый в Банке счет Эскроу.

2.3.8. Окончательная площадь, подлежащая передачи участнику долевого строительства определяется по результатам замеров площади объекта кадастровым инженером и на основании технического паспорта. Окончательная стоимость рассчитывается с учетом изменения площади объекта. В случае если стоимость объекта увеличилась, то участник долевого строительства доплачивает Застройщику разницу в стоимости, а в случае, если стоимость объекта уменьшилась, то Застройщик выплачивает стоимость уменьшения участнику долевого строительства по заявлению с указанием банковских реквизитов участника. На изменение площади и стоимости передаваемого участнику долевого строительства объекта составляется дополнительное соглашение с передачей его на государственную регистрацию.

2.3.9. Все имущественные права (требования) по Основному договору, состоящих в праве Участника долевого строительства требовать от Застройщика в предусмотренный Основным договором срок строительства Дома и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома, передачи в собственность Участника долевого строительства квартиры, в целях обеспечения исполнения Участника долевого строительства своих обязательств перед Банком по Кредитному договору в соответствии со ст.ст.5, 77 Федерального закона от 16.07.1998 № 102- ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» будут считаться находящимся в залоге (ипотеке) у Банка в силу закона с момента Государственной регистрации настоящего Договора и до момента оформления права собственности Участника долевого строительства на квартиру. В случае расторжения договора по любым основаниям, возврат денежных средств в сумме выданного кредита осуществляется на текущий рублевый счет Участника долевого строительства открытый в ПАО Сбербанк, по реквизитам, согласованным с Банком в счет обязательств Участника долевого строительства по кредитному договору.

Любые изменения в договор вносятся с письменного согласия Банка. Уступка прав требования по настоящему договору допускается с письменного согласия Банка.

2.4. Для заключения счета Эскроу:

- если «Участник долевого строительства» является – физическое лицо, то Застройщик предоставляет в Банк Сторонами настоящий Договор, документ, подтверждающий полномочия уполномоченного представителя на подписание договора счета эскроу и уведомляет Участника долевого строительства о необходимости подписания счета Эскроу.

Участник долевого строительства не позднее 2 рабочих дней после уведомления Застройщиком должен подписать договор счета эскроу в выбранном отделении Банка.

2.4.1. Участник долевого строительства вносит денежные средства на счет эскроу после регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ямало-Ненецкому автономному округу.

2.5. Условное депонирование денежных средств на счете эскроу осуществляется **до 01.05.2026 г.**

2.6. Для получения Застройщиком денежных средств на р/счет 40702810800030000945 открытом в Ф-л Западно-Сибирский ПАО Банка «ФК Открытие», г. Ханты-Мансийск, к/счет 30101810465777100812, БИК Банка 047162812, находящихся на счете эскроу, Застройщик предоставляет в Банк заверенные Застройщиком копии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома и сведений Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающих государственную регистрацию права собственности в отношении квартиры, находящейся в жилом доме, указанном в предмете настоящего Договора, либо сведений о размещении указанной информации в единой информационной системе жилищного строительства.

2.7.Депонируемая сумма, находящаяся на счете эскроу, возвращается Участнику долевого строительства на его счет, указанный в настоящем Договоре в следующих случаях:

* прекращения срока условного депонирования при условии непредставления Застройщиком документов, предусмотренных пунктом 2.6. настоящего Договора по истечении срока, предусмотренного настоящим Договором;
* получение Банком уведомления органа, осуществляющего государственную регистрацию прав о погашении записи о государственной регистрации Договора;
* отказ любой из Сторон в одностороннем порядке от Договора;
* в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

2.8. В случае уступки Участник долевого строительства, являющийся владельцем счета эскроу, прав требований по Договору или переходе прав требований по иным основаниям, в том числе в порядке универсального правопреемства или при обращении взыскания на имущества должника, к новому участнику долевого строительства с момента государственной регистрации соглашения (договора) об уступке прав требований по Договору, на основании которого производится уступка прав требований Участника долевого строительства по Договору, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по Договору переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним Участником долевого строительства.

### **3.Передача квартиры**

### 3.1.Передача квартиры «Участнику долевого строительства» «Застройщиком» осуществляются с момента получения «Участником долевого строительства» уведомления о завершении строительства и готовности квартиры к передаче. Передача квартиры осуществляется после ввода в эксплуатацию Объекта на основании акта государственной комиссии по вводу объекта в эксплуатацию, утвержденного Постановлением главы района.

### 3.2.В случае досрочного строительства объекта «Застройщик» вправе передать квартиру «Участнику долевого строительства» ранее срока установленного в пункте 1.2. настоящего договора, в порядке предусмотренным пунктом 3.3. настоящего договора.

### 3.3.«Застройщик» не менее чем за четырнадцать рабочих дней до установленного срока передачи квартиры направляет «Участнику долевого строительства» уведомление о завершении строительства объекта в соответствии с договором и о готовности квартиры к передаче. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному «Участником долевого строительства» почтовому адресу или вручено «Участнику долевого строительства» лично под расписку. При этом срок начала передачи, и принятия Квартиры не может быть установлен ранее, чем за четырнадцать дней и не позднее, чем за один месяц до установленного срока передачи «Застройщиком» квартиры «Участнику долевого строительства».

### 3.4.«Участник долевого строительства», получивший сообщение «Застройщика» о завершении строительства объекта в соответствии с договором и о готовности квартиры к передаче, обязан приступить к его принятию в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения. Передача квартиры оформляется актом приема-передачи квартиры, с указанием места, даты составления и характеристик передаваемой квартиры. В случае обнаружения недоделок и дефектов в Квартире при передаче они могут быть отражены в акте приема-передачи Квартиры со сроком их устранения Застройщиком, либо Участник долевого строительства вправе отказаться от подписания передаточного акта с требованием составления акта, в котором указывается несоответствие квартиры требованиям.

### 3.5.При уклонении «Участником долевого строительства» от принятия квартиры в предусмотренный договором срок или при отказе «Участника долевого строительства» от принятия квартиры (за исключением случая, указанного в пункте 3.4. настоящего договора) за исключением досрочного окончания строительства, «Застройщик» вправе по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором срока для передачи квартиры «Участнику долевого строительства»:

### 3.5.1.составить односторонний акт или иной документ о передаче квартиры при этом риск случайной гибели квартиры признается перешедшим к «Участнику долевого строительства» со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче квартиры. Указанные меры могут применяться только в случае, если «Застройщик» обладает сведениями о получении «Участником долевого строительства» сообщения в соответствии с пунктом 3.3. настоящего договора, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участником долевого строительства» от его получения или в связи с отсутствием «Участника долевого строительства» по указанному им почтовому адресу;

### 3.5.2.потребовать одностороннего отказа от исполнения договора, в порядке, предусмотренном пунктом 9.1. настоящего договора.

### 3.6.С момента подписания акта-приема передачи квартиры «Участник долевого строительства» несет расходы по содержанию и обслуживанию Квартиры (водоснабжение, электроснабжение, теплоснабжение, вывозка отходов и д.р.) и общего имущество жилого дома.

3.7. У участника долевой собственности при возникновении права на приобретаемую по настоящему договору квартиру одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном жилом доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на объект долевого строительства. Государственная регистрация возникновения права собственности на квартиру одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

3.8. Право собственности участника долевого строительства на объект долевого строительства после передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства в соответствии со статьей 8 Федерального закона 214-ФЗ подлежит государственной регистрации в порядке, установленном Федеральным законом от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

1. **Обязанности и права Застройщика**

### 4.1.**Застройщик обязан:**

### 4.1.1.Осуществлять строительство в соответствии с проектом, нормами и правилами в строительстве, санитарными, пожарными и другими нормами Российского законодательства.

### 4.1.2.Нести риск случайной гибели или случайного повреждения квартиры, соответствующего предмету настоящего договора, до передачи его «Участнику долевого строительства».

### 4.1.3.Устранять недоделки и дефекты, обнаруженные «Участником долевого строительства». В случае если «Участником долевого строительства» будут обнаружены некачественно выполненные работы, то «Застройщик» своими силами и без увеличения стоимости строительства обязан в согласованный срок переделать эти работы для обеспечения их надлежащего качества в течение гарантийного срока. При письменном отказе «Застройщиком» от выполнения этой обязанности «Участник долевого строительства» вправе для исправления некачественно выполненных работ привлечь третьих лиц с оплатой расходов за счет «Застройщика».

### 4.1.4.В течение установленного статьей 3 настоящего договора срока после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию предоставить «Участнику долевого строительства» квартиру и акт приема-передачи Квартиры для подписания.

### 4.1.5.Выполнить в полном объеме все свои обязательства, предусмотренные в последующих статьях настоящего договора.

4.2. Застройщик имеет право:

4.2.1. Требовать от Дольщика своевременного и полного внесения денежных средств, предусмотренных настоящим договором.

4.2.2. Вести общие дела по предмету настоящего Договора без доверенности и совершать все необходимые для осуществления строительства сделки с третьими лицами.

4.2.3. В ходе строительства объекта вносить незначительные архитектурные, структурные изменения, а также производить замену строительных материалов, конструкций, изделий и оборудования, указанные в проектно-сметной документации на эквивалентные, при условии что данные изменения не повлияют на качество строительства и не увеличат стоимость объекта, указанной в п. 2.1. настоящего договора, а по завершении строительства многоквартирный жилой дом будет отвечать требованиям проектной документации, другим нормам и правилам. Все внесенные изменения оформляются дополнительным соглашением к Договору долевого участия в строительстве, подписываются Сторонами и регистрируются в установленном Законом порядке.

### **5. Права и обязанности «Участника долевого строительства»**

### 5.1.**«Участник долевого строительства» обязан:**

### 5.1.1.Осуществить платеж, указанный в статье 2. настоящего договора.

### 5.1.2.Принять в установленные договором сроки квартиру и подписать акт приема передачи.

### 5.1.3.Нести расходы по содержанию и обслуживанию Квартиры и доли в праве собственности на общее имущество жилого дома с момента подписания акта приема передачи квартиры.

### 5.1.5.Выполнить в полном объеме все свои обязательства, предусмотренные в статьях настоящим Договором.

5.1.6. После подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства заключить договоры с энергоснабжающими организациями Объекта на поставку электроэнергии, теплоснабжении, водоотведение, обслуживание септика. С момента передачи квартиры Участник долевого строительства обязуется самостоятельно оплачивать расходы по эксплуатации, содержанию, текущему и капитальному ремонту Объекта, оплате коммунальных услуг пропорционально доле Участника долевого строительства в общей Объекта недвижимости(общее домовое имущество).

5.2. **Участник долевого строительства вправе**:

### 5.2.1. Получать от застройщика информацию о ходе строительства дома

### **6. Порядок государственной регистрации**

### 6.1. Расходы по оплате государственной пошлины, на проведение государственной регистрации настоящего договора, внесения в него изменений и дополнений, оформления прав собственности на квартиру, расторжения договора и сопутствующие расходы оплачивает «Участник долевого строительства», предоставляя квитанции по оплате платежей. «Застройщик» оплачивает государственную пошлину путем перечисления денежных средств с банковского счета и предоставляет оригинал платежного поручения об оплате.

### 6.2. Сдача документов в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для государственной регистрации настоящего договора производится после его подписания обеими Сторонами.

### 6.3. Сдача документов для государственной регистрации прав собственности на квартиру производится «Участником долевого строительства», при этом «Застройщик» обязан предоставить «Участнику долевого строительства» необходимые для этого документы.

### **7. Гарантии качества**

### 7.1. Застройщик» гарантирует:

### передачу «Участнику долевого строительства» квартиру, качество которой соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

7.2. При передаче объекта долевого строительства Застройщик обязан передать участнику долевого строительства Инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

7.3.В случае, если квартира построена «Застройщиком» с отступлениями от условий договора или обязательных требований по законодательству РФ, приведшими к ухудшению качества квартиры, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, «Участник долевого строительства», вправе потребовать от «Застройщика» безвозмездного устранения недостатков в разумный срок (не менее семи рабочих дней для устранения недостатков и не более четырнадцати рабочих дней);

### 7.4. Гарантийный срок для объекта долевого строительства устанавливается пять лет с момента подписания акта приема-передачи квартиры «Участником долевого строительства». Гарантийный срок на техническое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства три года, срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта на квартиру.

### 7.5. «Участник долевого строительства» вправе предъявить иск в суд или предъявить «Застройщику» в письменном виде требования в связи с ненадлежащим качеством квартиры с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки(дефекты) выявлены в течение гарантийного срока. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки(дефекты) в срок, согласованный застройщиком с участником долевого строительства. В случае отказа застройщика удовлетворить указанные требования во внесудебном порядке полностью или частично либо в случае неудовлетворения полностью или частично указанных требований в указанный срок участник долевого строительства имеет право предъявить иск в суд.

### 7.6. «Застройщик» не несет ответственности за недостатки (дефекты) в квартире, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет что такие недостатки(дефекты), что они произошли вследствие нормального износа квартиры или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации квартиры или входящих в ее 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 так же если недостатки(дефекты) квартиры возникли вследствие нарушения предоставленной участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого участия в строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

### 7.7. Для участия в составлении акта, фиксирующего дефекты, согласования порядка и сроков их устранения «Застройщик» обязан командировать своего представителя не позднее 5 рабочих дней со дня получения письменного извещения Участника долевого строительства. Указанные гарантии не распространяются на случаи преднамеренного повреждения объекта со стороны третьих лиц.

7.8. За нарушение срока устранения недостатков(дефектов) квартиры, предусмотренного п.7.3. Застройщик уплачивает гражданину-участнику долевого строительства, приобретающему жилое помещение для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, за каждый день просрочки неустойку(пеню) в размере, определяемом пунктом 1 статьи 23 Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 года № 2300-1 «О защите прав потребителей». Если недостаток(дефект) указанного помещения, являющегося объектом долевого строительства, не является основанием для признания такого жилого помещения непригодным для проживания, размер неустойки(пени) рассчитывается как процент, установленный пунктом 1 статьи 23 Закона Российской Федерации от 7 федерации 1992 года № 2300-1 «О защите прав потребителей» от стоимости расходов, необходимых для устранения такого недостатка(дефекта).

### **8. Ответственность сторон**

### **8.1. При нарушении Застройщиком договорных обязательств:**

### 8.1.1. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи «Застройщиком» квартиры «Участнику долевого строительства» Застройщик уплачивает «Участнику долевого строительства», если им является гражданин, неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки в двойном размере.

8.1.2. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи участнику долевого строительства квартиры вследствие уклонения участника долевого строительства от подписания передаточного документа о передаче объекта долевого строительства Застройщик освобождается от уплаты участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по такому Договору.

### **8.2. При нарушении «Участником долевого строительства» договорных обязательств:**

### 8.2.1. В случае просрочки внесения платежей, согласно статьи 2. «Участник долевого строительства» уплачивает «Застройщику» неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

### **9. Расторжение договора**

### 9.1. «Участник долевого строительства» в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора в случае:

### 1) неисполнения «Застройщиком» обязательства по передаче квартиры в срок, превышающий установленный договором на два месяца;

### 3) существенного нарушения требований к качеству квартиры;

### 4) в иных установленных законодательством РФ или договором случаях.

9.1.1. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. требованиям к застройщику, участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

### 9.2. По требованию «Участника долевого строительства» договор, может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

### 1) прекращения или приостановления строительства объекта, в состав которого входит квартира, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок квартира не будет передана «Участнику долевого строительства»;

### 2) существенного изменения проектной документации строящегося объекта, в состав которого входит квартира, в том числе превышения допустимого изменения общей площади жилого помещения, являющегося объектом долевого строительства в размере не более пяти процентов от указанной площади;

### 3) изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав объекта;

### 4) в иных установленных Российским законодательством случаях.

### 9.3. «Застройщик» в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора в случае:

### 9.3.1. Просрочки внесения стоимости квартиры любого из этапа в течение более чем три платежа подряд.

### 9.4. 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.

### 9.5. Стороны вправе расторгнуть договор в иных установленных Российским законодательством случаях.

### **10. Обстоятельства непреодолимой силы**

### 10.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору, если оно явилось следствием природных явлений, действия внешних объективных факторов и прочих обстоятельств непреодолимой силы и если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение настоящего договора. Срок исполнения обязательств по настоящему договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства непреодолимой силы, а также последствия, вызванные этими обстоятельствами.

### 10.2. Если обстоятельства непреодолимой силы или их последствия будут длиться более трех месяцев, то Застройщик и Участник долевого строительства обсудят, какие меры следует принять для продолжения строительства. Если стороны не смогут договориться в течение двух месяцев, тогда каждая из сторон вправе затребовать расторжения договора.

### **11. Заключительные положения**

### **11. Заключительные положения**

### 11.1. Договор считается заключенным с момента государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ямало-Ненецкому автономному округу в г.Салехард.

### 11.2. «Участник долевого строительства» приобретает право собственности на Квартиру и долю в праве собственности на общее имущество жилого дома с момента государственной регистрации права собственности в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ямало-Ненецкому автономному округу в г.Салехард.

### 11.3. Права и обязанности, возникшие из заключенного договора, регулируются законодательством РФ. Все споры, связанные с исполнением настоящего договора, разрешаются в соответствии с действующим законодательством РФ.

### 11.4. Стороны заявляют, что дееспособности не лишены, на учете и под опекой или попечительством не состоят, заболеваниями, препятствующими осознанию сути подписываемого договора, не страдают, условия настоящего договора не являются для них кабальными, стороны не находятся под влиянием обмана, насилия, угрозы с чьей – либо стороны, а также в таком состоянии, что вынуждены подписать настоящий договор вследствие стечения тяжелых обстоятельств на крайне невыгодных для себя условиях.

### 11. 5. Текст договора полностью соответствует намерениям сторон.

### 11.6. Спорные вопросы, возникающие в ходе исполнения настоящего договора, стороны стараются урегулировать путем переговоров в письменном виде. В случае если стороны не могут урегулировать спорный вопрос, то любая из сторон вправе обратиться в Лабытнангский городской суд постоянное судебное присутствие в с.Аксарка ЯНАО в с. Аксарка, ул. Первомайская, 5.

### 11.7. Настоящий договор составлен в четырех идентичных экземплярах. Один экземпляр находится у «Застройщика», один экземпляр для «Участника долевого строительства», один экземпляр для банка, один экземпляр предоставляется в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ямало-Ненецкому автономному округу г.Салехард для регистрации договора и оформления права собственности на квартиру «Участника долевого строительства».

11.8. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства дает согласие Застройщику на обработку персональных данных- любое действие(операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение(обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных».

### **12. Адреса, реквизиты и подписи сторон:**

|  |
| --- |
| **Застройщик:** |
| **Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Тюменьстрой»** Юридический адрес: РФ 625501, Тюменская область, Тюменский район, п. Московский, ул.Бурлаки, д.23Б  Почтовый адрес: РФ, 625501, Тюменская обл., Тюменский район, п.Московский, ул.Бурлаки, 23б  ИНН 7204034836 КПП 722401001 Расчетный счетр/с № 40702810800030000945,открытый в Ф-Л  ЗАПАДНО-СИБИРСКИЙ ПАО БАНКА «ФК ОТКРЫТИЕ», г. Ханты-Мансийск, корреспондентский счет 30101810465777100812, БИК 047162812 **Директор** **М.п.** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Саносян В.О. |
| **«Участник долевого строительства»** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

Приложение 1

к Договору долевого участия в строительстве

**Ведомость отделки Квартир**

**"12- квартирный жилой дом по ул. Школьная, д.3 в п. Панаевск, Ямальского района Ямало-Ненецкого автономного округа"**

| Наименование конструкций, вид работ | Наименование помещения | Производимые работы, материалы и оборудование |
| --- | --- | --- |
| Полы | Коридор, кухня, жилые комнаты, лоджия | Линолеум на вспененной основе на соответствующем клею по выравненному основанию с «плавающими» стяжками, плинтус. |
| Санузел, ванна | Керамогранитная плитка с нескользкой поверхностью на клеевой прослойке по выравненной цементно-песчаной стяжке с устройством гидроизоляции. |
| Стены | Коридор, кухня, жилые комнаты | Обои светлых тонов по выровненному основанию.  В рабочей зоне кухни фартук из керамической плитки 600\*600 |
| Санузел, ванна | Панель из керамической плитки высотой 180 см, выше водоэмульсионная окраска |
|  | Лоджия | Штукатурка, покраска водоэмульсионной краской |
| Потолки | Коридор, кухня, жилые комнаты, санузел | Заделка швов, натяжной потолок. |
| Лоджия | Обшивка пластиковыми панелями |
| Окна | Кухня, жилые комнаты | Блоки оконные из ПВХ профилей. |
| Лоджия | Витражи лоджий из ПВХ профилей |
| Двери | Коридор, кухня, жилые комнаты, санузел | Межкомнатные двери деревянные МДФ с установкой фурнитуры по ГОСТ 475-2016; входная квартирная дверь металлическая с установкой фурнитуры по ГОСТ 31173-2016. |
| Отопление |  | Комплекс внутренних сетей отопления, включая установку приборов и регуляторов отопления, общий домовой узел учета. |
| Вентиляция | Кухня, санузел, ванна | Естественная вытяжная с притоком через стены вентиляционная решетка. |
| Водопровод |  | Комплекс внутренних сетей водоснабжения, включая установку запорно-регулирующей арматуры в местах внутренней разводки, санитарно-технического оборудования, поквартирных приборов учета ХВС, домового узла учета |
| Канализация |  | Комплекс внутренних сетей канализации, включая установку сантехнического оборудования. |
| Санитарно-техническое оборудование |  | Ванна, унитаз, кухонная мойка, умывальник, смесители |
| Электрификация |  | Комплекс внутренних сетей электроснабжения, включая поквартирную разводку с установкой распределительных розеток, выключателей, патронов, лампочек, подвесных крюков для потолочных осветительных приборов во всех помещениях квартиры, электрического звонка, поквартирного прибора учета в этажном щите, домового узла учета. |
| Пожаротушение |  | Автономные дымовые извещатели в квартирах согласно действующих нормативов. Внутриквартирное пожаротушение с устройством гидранта на сети ХВС и комплектацией рукавом пожаротушения. |
| Телевидение |  | Комплекс приемно-распределительной сети телевидения для приема цифрового вещания, включая заведение сети в квартиру и установку розетки в большей по площади комнате. |
| Интернет |  | Предусмотреть кабель канал для ввода мультисервисной сети связи региональным представителем. |
| Домофон |  | Проектом не предусмотрено |

**Застройщик:**

|  |  |
| --- | --- |
| Директор ООО «Специализированный застройщик Тюменьстрой» | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ В.О. Саносян |

**«Участник долевого строительства»**