

**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_ Д**  
**участия в долевом строительстве многоквартирного дома**

г. Тюмень \_\_\_\_\_ 20\_\_ (\_\_\_\_\_ две тысячи \_\_\_\_\_) года

**Общество с ограниченной ответственностью «Тюменгазстрой»** (реквизиты: г. Тюмень, ул. Кирова, дом 43, корпус 1, 5 этаж, ИНН 7203138261, КПП 720301001), именуемое далее «**Застройщик**», в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, с одной стороны,  
и

\_\_\_\_\_, именуемый/ая далее «**Дольщик**», с другой стороны,  
при совместном упоминании именуемые «Стороны», в соответствии с Федеральным Законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 N 214-ФЗ, заключили настоящий договор, далее «Договор», о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

**1.1.** Застройщик обязуется своими силами и с привлечением других лиц построить на земельном участке по адресу: **Тюменская область, г. Тюмень, жилой район «Восточный-2», Жилой дом ГП-225 в жилом районе «Восточный-2» г. Тюмень (корректировка)** (далее по тексту «многоквартирный дом»), расположенный по адресу: Российская Федерация, Тюменская область, городской округ город Тюмень, город Тюмень, улица Широкая, 209, корпус 1, после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома передать Дольщику объект долевого строительства, определенный настоящим договором, а Дольщик обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства.

Основные характеристики многоквартирного дома:

вид – многоквартирный;

назначение – жилое;

количество этажей – I–этап: 16, в том числе технический чердак, техническое подполье; II–этап: 18, в том числе технический чердак, техническое подполье;

общая площадь многоквартирного дома – 35 111,94;

материал наружных стен – бескаркасные со стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич);

материал поэтажных перекрытий – сборные железобетонные,

класс энергоэффективности – С;

класс сейсмостойкости – нет данных.

Кадастровый номер земельного участка, на котором осуществляется строительство многоквартирного дома – **72:23:0432002:339.**

**1.2.** Застройщик осуществляет строительство многоквартирного дома на основании:

- Договора № 23-20/3444 аренды земельного участка (землеустроительное дело № 23-36945) от 21 апреля 2017 года (государственная регистрация произведена Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тюменской области 30.05.2017 года);

- Разрешения на строительство № RU 72304000-250-рс, выданного Администрацией города Тюмени 16 мая 2014 года;

- Распоряжения Администрации города Тюмени № 990 от 20.11.2019 года, о внесении изменений в разрешение на строительство от 16.05.2014 № RU 72304000-250-рс;

- Проектной декларации, размещенной в сети «Интернет» на сайте:

- <https://наш.дом.рф>

**1.3.** Дольщик ознакомлен с проектной декларацией.

**1.4.** Объектом долевого строительства является:

- **квартира № \_\_\_\_\_ (условный номер в соответствии с проектной декларацией), назначение: жилое помещение, расположенная в \_\_\_\_\_ секции, на \_\_\_\_\_ этаже, \_\_\_\_\_ квартира на этажной площадке при счете слева направо, общей площадью по проекту \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ ) кв. м., состоящая из \_\_\_\_\_ комнат площадью \_\_\_\_\_ кв. м. (\_\_\_\_\_ кв. м. и \_\_\_\_\_ кв. м.), из \_\_\_\_\_ помещений вспомогательного использования площадью \_\_\_\_\_ кв. м. (\_\_\_\_\_ – \_\_\_\_\_ кв. м., \_\_\_\_\_ – \_\_\_\_\_ кв. м., \_\_\_\_\_ – \_\_\_\_\_ кв. м.), а также площадью лоджии \_\_\_\_\_ кв. м. (далее по тексту Объект).**

Указанные площади являются проектными и подлежат уточнению на основании данных технической инвентаризации. Фактическая площадь Объекта, приобретаемого Дольщиком, уточняется после получения разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию в соответствии с обмерами, произведенными организацией технической инвентаризации.

План Объекта, отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей являющегося Объектом жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, балконов), местоположение Объекта на этаже строящегося многоквартирного дома указан в Приложении № 2 (План объекта) к настоящему договору.

Адрес Объекта и его характеристики могут быть уточнены после окончания строительства многоквартирного дома, в составе которого находится Объект, и получения разрешения на его эксплуатацию и корректируются сторонами в соответствии с данными инвентаризации в Акте приема – передачи квартиры в собственность.

**1.5.** Цена договора составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ ) рублей **00 копеек** и включает в себя сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ ) рублей **00 копеек** и денежных средств на оплату услуг Застройщика в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ ) рублей **00 копеек**. Цена договора является фиксированной и изменению не подлежит.

**1.6.** Разница (экономия) между затратами на строительство (создание) Объекта и суммой, предусмотренной настоящим договором на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта, подлежащей передаче Дольщиком Застройщику, остается в распоряжении Застройщика в качестве премии.

**1.7.** Дольщик обязуется внести оплату по настоящему договору в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ ) рублей **00 копеек** в порядке и в сроки, установленные разделом 2 настоящего договора, и после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома принять Объект.

**1.8.** Застройщик обязуется ввести многоквартирный дом в эксплуатацию в 4 квартале 2021 года и передать Объект Дольщику не позднее шести месяцев с момента ввода многоквартирного дома в эксплуатацию.

## 2. СРОК И ПОРЯДОК УПЛАТЫ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ

Уплата цены договора производится после государственной регистрации договора путем внесения платежей единовременно или в установленный договором период. В пункте 2.1. указывается срок и порядок уплаты цены договора. Например:

2.1. Оплату по настоящему договору в размере \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей 00 копеек, Дольщик производит с использованием специального счета эскроу после государственной регистрации настоящего Договора в следующем порядке:

- \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей 00 копеек – в течение \_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рабочих дней после государственной регистрации настоящего договора.

Обязательства Дольщика по оплате стоимости Объекта долевого строительства считаются исполненными с момента поступления денежных средств на счет эскроу. /или

2.1. Оплату по настоящему договору в размере \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей 00 копеек, Дольщик производит с использованием специального счета эскроу после государственной регистрации настоящего Договора в следующем порядке:

- \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей 00 копеек – в срок до \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ года;

- \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей 00 копеек – в срок до \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ года.

Обязательства Дольщика по оплате стоимости Объекта долевого строительства считаются исполненными с момента поступления денежных средств на счет эскроу.

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

**Эскроу-агент:** Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow\_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 900 – для мобильных, 8 (800) 555 55 50 – для мобильных и городских.

**Депонент:** \_\_\_\_\_.

**Бенефициар:** ООО «Тюменгазстрой».

**Депонируемая сумма:** \_\_\_\_\_.

**Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу:** в соответствии с п. 2.1 настоящего Договора.

**Срок условного депонирования денежных средств:** \_\_\_\_\_ 2024 г.

2.3. Договор может быть расторгнут Застройщиком в одностороннем порядке в случае неисполнения Дольщиком полностью или в части обязанности по финансированию долевого участия в порядке, предусмотренном п. 2.1 настоящего договора.

Застройщик вправе расторгнуть договор через тридцать дней после направления в письменной форме Дольщику предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях такого требования. Предупреждение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Дольщику почтовому адресу или вручено Дольщику лично под расписку. При неисполнении Дольщиком требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Дольщиком вышеуказанного предупреждения либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Дольщика от его получения или в связи с отсутствием Дольщика по указанному им почтовому адресу Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора. В этом случае договор считается расторгнутым со дня направления Дольщику уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. Указанное уведомление также должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

2.4. Изменение проектной документации строящегося многоквартирного дома, в состав которого входит Объект, а именно изменение общей площади жилого помещения, являющегося Объектом, в размере не более пяти процентов от указанной площади является несущественным и не является основанием для расторжения настоящего Договора.

## 3. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

3.1. Срок гарантии по качеству Объекта составляет пять лет со дня передачи Объекта Дольщику.

3.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства составляет три года со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

3.3. Если в период гарантийного срока обнаружатся недостатки Объекта, приведшие к ухудшению его качества или которые делают его непригодными для предусмотренного договором использования, Застройщик устраняет их своими силами за свой счет и в сроки, согласованные с Дольщиком. Наличие дефектов и сроки их устранения фиксируются двухсторонним актом Застройщика и Дольщика.

3.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно – технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно – технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Дольщиком или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Дольщику инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно – технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

## 4. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Застройщик обязуется:

**4.1.1.** Осуществить комплекс организационных и технических мероприятий, направленных на обеспечение строительства многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией и сроками строительства и в установленном порядке получить разрешение на его эксплуатацию.

**4.1.2.** Передать Объект, соответствующий по качеству требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации, пригодным для использования в качестве жилого помещения.

**4.1.3.** Выполнить комплекс строительно-монтажных работ, предусмотренных проектом и техническим состоянием Объекта определенном в Приложении № 1 к настоящему Договору.

**4.1.4.** Застройщик обязуется с момента осуществления Дольщиком финансирования долевого участия внести последнего в реестр дольщиков, участвующих в строительстве многоквартирного дома. Настоящим Застройщик гарантирует отсутствие каких-либо притязаний третьих лиц на Объект, принадлежащий Дольщику по настоящему договору, а также, что он не заложен, не арестован и под запретом не состоит. Застройщик не вправе каким-либо образом распоряжаться, передавать в залог, либо иным образом обременять Объект, принадлежащий Дольщику в соответствии с настоящим договором.

#### **4.2. Дольщик обязуется:**

**4.2.1.** Внести денежные средства в объеме, в порядке и в сроки, установленные настоящим договором.

**4.2.2.** Принять Объект от Застройщика по акту приема-передачи.

**4.2.3.** После ввода многоквартирного дома в эксплуатацию и подписания Акта приема-передачи нести расходы по содержанию Объекта (оплата коммунальных услуг, электроэнергии, водоснабжения и др.), согласно предъявленных счетов.

**4.2.4.** Не производить перепланировку Объекта (строительно-монтажные работы по изменению проектной планировки Объекта) до ввода многоквартирного дома в эксплуатацию и подписания акта приема-передачи в собственность.

### **5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

**5.1.** За неисполнение или ненадлежащее исполнение взятых на себя обязательств по настоящему договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 N 214-ФЗ неустойки (штрафы, пени).

**5.2.** Застройщик не несет ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору, если оно явилось:

- следствием действий обстоятельств непреодолимой силы, природных катаклизмов, военных действий, забастовок и т.п., принятия актов государственных и муниципальных органов власти и управления, а также предприятий-монополистов (горэлектросети, тепловые сети, водоканал и т.п.), в том числе повлекшее за собой невозможность исполнения Договора или увеличение срока окончания строительства многоквартирного дома и ввода его в эксплуатацию.

### **6. УСТУПКА ПРАВ ПО ДОГОВОРУ**

**6.1.** Уступка Дольщиком права требования по договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового Дольщика в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

**6.2.** Уступка Дольщиком права требования по договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта.

### **7. ПРОЧIE УСЛОВИЯ**

**7.1.** Дольщик дает согласие на объединение, уменьшение, раздел, выдел, замену земельного участка, выделенного под строительство жилого дома по ГП-225, являющегося предметом залога, а также на передачу данного земельного участка или его части в субаренду. Дольщик дает согласие на смену Застройщика, уступку всех прав и обязанностей, в том числе права пользования (аренды) земельным участком третьим лицам, перезаключение договора аренды и всех необходимых договоров с новым Застройщиком.

**7.2.** Настоящий договор подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости. Расходы по государственной регистрации права собственности на Объект, указанный в п.1.4, несет Дольщик.

**7.3.** Дольщик уведомлен, что право аренды земельного участка выделенного под строительство многоквартирного дома и многоквартирный дом, находятся в залоге у Дольщиков данного жилого, согласно Федеральному Закону от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Дольщик дает согласие Застройщику на передачу в залог/последующий залог банку права аренды земельного участка выделенного под строительство многоквартирного дома, в обеспечение возврата кредита, предоставленного банком Застройщику на строительство (создание) многоквартирного дома, в состав которого входит Объект долевого строительства.

**7.4.** Условием привлечения денежных средств Дольщиков является размещение денежных средств Дольщиков на счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 Федерального Закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

**7.5.** Дольщик дает согласие Застройщику на внесение изменений в проектную документацию, не затрагивающих Объект долевого строительства.

**7.6.** Стороны обязаны информировать друг друга о реорганизации, изменении адресов и реквизитов, предусмотренных настоящим Договором.

Все письменные обращения одной стороны направляются по адресу другой стороны, указанному в преамбуле Договора, или вручаются лично. При этом сторона, своевременно не уведомившая письменно другую сторону об изменении своего адреса, несет риск наступления для нее неблагоприятных последствий такого не уведомления и не вправе ссылаться на изменение своего адреса как на причину неполучения какого-либо обращения другой стороны. В частности, письменное обращение одной стороны, направленное другой стороне по последнему известному адресу, будет считаться полученным адресатом и в случае отсутствия адресата по указанному адресу.

**7.7.** После ввода многоквартирного дома в эксплуатацию, Застройщик имеет право досрочно исполнить обязательства по передаче Объекта Дольщику.

**7.8.** Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению сторон. Все изменения договора оформляются путем подписания сторонами соглашения в виде одного документа, которое является неотъемлемой частью настоящего договора и подлежит государственной регистрации.

**7.9.** Настоящий Договор составлен в 3 экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Каждый экземпляр договора имеет 2 Приложения:

Приложение № 1: «Техническое состояние квартиры при передаче от Застройщика Дольщику»;

Приложение № 2: «План Объекта».

**7.10.** Отношения сторон, не урегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации. Споры и разногласия, возникающие в связи с настоящим договором, разрешаются путем переговоров, а при не достижении компромисса в установленном действующим законодательством порядке.

## **8. ПОДПИСИ СТОРОН**

**ЗАСТРОЙЩИК:**

**Общество с ограниченной ответственностью «Тюменгазстрой»**

**ДОЛЬЩИК:**

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

---

**Приложение № 1**

к Договору № \_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ Д участия в долевом строительстве многоквартирного дома от \_\_\_\_ . \_\_\_\_ .20\_\_ г.

**Техническое состояние квартиры при передаче от Застройщика Дольщику:**

1. Без установки плиты, санитарно-технических устройств (ванны, раковины, мойки, унитаза), смесителей, электроприборов, межкомнатных дверей.
2. Без чистовой отделки стен и потолков (побелка, покраска, облицовка плиткой, наклейка обоев и другие виды отделочных работ), без чистовой отделки полов.
3. С выполнением электропроводки, с установкой розеток и выключателей.
4. С установкой стояков водопровода и канализации, с устройством отводов.
5. С установкой и подключением отопительных приборов.
6. С установкой оконных блоков и балконных дверей (без установки подоконных досок).
7. С установкой входных металлических дверей.

**ЗАСТРОЙЩИК:**

Общество с ограниченной ответственностью «Тюменгазстрой»

**ДОЛЬЩИК:**

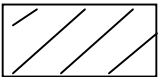
\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

---

Приложение № 2

к Договору № \_\_\_\_ - \_\_\_\_ Д участия в долевом строительстве многоквартирного дома от \_\_\_\_ . \_\_\_\_ .20 \_\_\_\_ г.

ПЛАН ОБЪЕКТА



- квартира № \_\_\_\_ (условный номер в соответствии с проектной декларацией), назначение: жилое помещение, расположенная в \_\_\_\_ секции, на \_\_\_\_ этаже, \_\_\_\_ квартира на этажной площадке при счете слева направо, общей площадью по проекту \_\_\_\_ (\_\_\_\_) кв. м., состоящая из \_\_\_\_ комнат площадью \_\_\_\_ кв. м. (\_\_\_\_ кв. м. и \_\_\_\_ кв. м.), из \_\_\_\_ помещений вспомогательного использования площадью \_\_\_\_ кв. м. (\_\_\_\_ - \_\_\_\_ кв. м., \_\_\_\_ - \_\_\_\_ кв. м., \_\_\_\_ - \_\_\_\_ кв. м., \_\_\_\_ - \_\_\_\_ кв. м.), а также площадью лоджии \_\_\_\_ кв. м.

**ЗАСТРОЙЩИК:**  
Общество с ограниченной ответственностью «Тюменгазстрой»

**ДОЛЬЩИК:**

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /