

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

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

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Тюменгазстрой»** (реквизиты: г. Тюмень, ул. Кирова, дом 43, корпус 1, этаж мансардный, 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 Широтная, 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 кв.м.;

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 лоджий \_\_\_\_ кв. м. (далее по тексту Объект).**

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

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 и денежных средств на оплату услуг Застройщика. Цена договора является фиксированной и изменению не подлежит.

**1.6.** Разница (экономия) между фактическими затратами на строительство (создание) Объекта и суммой, предусмотренной 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 во 2 квартале 2024 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 СЗ «Тюменгазстрой».

**Депонируемая сумма:** \_\_\_\_\_.

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

**Срок условного депонирования денежных средств:** \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ 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. Настоящим Застройщик гарантирует отсутствие каких-либо притязаний третьих лиц на право требования на Объект, принадлежащее Дольщику по настоящему договору, а также, что оно не заложено, не арестовано и под запрещением не состоит.

#### **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. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

7.1. Дольщик дает согласие на межевание, объединение, уменьшение, раздел, выдел, замену земельного участка выделенного под строительство жилого дома по ГП-225, по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, жилой район «Восточный-2», 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 дает согласие Застройщику на передачу в залог/последующий залог банку права аренды земельного участка выделенного под строительство многоквартирного дома, а также объекта незавершенного строительства расположенного на данном земельном участке, в обеспечение возврата кредита, предоставленного банком Застройщику на строительство (создание) многоквартирного дома, в состав которого входит Объект долевого строительства. Дольщик уведомлен, что право аренды на земельный участок выделенный под строительство многоквартирного дома, а также объект незавершенного строительства расположенный на данном земельном участке переданы в залог ПАО Сбербанк (ИНН 7707083893).

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. Подписанием настоящего Договора Дольщик дает согласие Застройщику (с целью заключения и последующего исполнения настоящего Договора) на обработку своих персональных данных: фамилия, имя, отчество, пол, дата и место рождения, адрес регистрации по месту жительства и адрес фактического проживания, данные документа удостоверяющего личность, идентификационный номер налогоплательщика, номер страхового свидетельства обязательного пенсионного страхования, телефон, адрес электронной почты, финансовое положение, доходы и любая иная информация, относящаяся к личности Дольщика, ставшая известной Застройщику при заключении и исполнении настоящего Договора, предусмотренная Федеральным законом от 27.07.2006 г.

№ 152-ФЗ «О персональных данных». Настоящее согласие предоставляется на осуществление следующих действий в отношении персональных данных: сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (предоставление), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных. Дольщик дает согласие на передачу его персональных данных третьим лицам (в том числе ПАО Сбербанк), привлекаемым для целей заключения и последующего исполнения настоящего Договора. Способ обработки персональных данных: автоматизированная и неавтоматизированная. Настоящее согласие вступает в силу с даты подписания настоящего договора и прекращает действие по истечении 5 (пяти) лет после окончания срока действия настоящего Договора. Дольщик уведомлен, что данное согласие может быть отозвано посредством направления Застройщику письменного заявления.

**7.10.** 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».

**7.11.** 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 Специализированный застройщик «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 Специализированный застройщик «Тюменгазстрой»

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

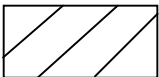
**ДОЛЬЩИК:**

\_\_\_\_\_

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 Специализированный застройщик «Тюменгазстрой»

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

**ДОЛЬЩИК:**

\_\_\_\_\_