

ДОГОВОР  
участия в долевом строительстве

г. Тюмень

№ \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Инко и К», в дальнейшем «Застройщик», в лице директора Чижова Олега Анатольевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и гр. \_\_\_\_\_, в дальнейшем «Участник долевого строительства», «Участник», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

В соответствии с условиями настоящего Договора Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок построить Объект недвижимости: «Застройка ЗУ № 7 по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, планировочный район № 5 «Заречный» в районе оз. Алебашево» 1 этап строительства: Многоквартирный жилой дом ГП-1 со встроенными нежилыми помещениями и встроенно-пристроенным подземным паркингом», в дальнейшем именуется «Объект недвижимости», адрес (местоположение) Объекта недвижимости: Российская Федерация, Тюменская область, городской округ город Тюмень, город Тюмень, улица Евгения Войнова, дом 7,

и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию указанного Объекта недвижимости передать Участнику в собственность указанный ниже Объект долевого строительства, а Участник обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости.

Основные характеристики Объекта недвижимости:

Вид - многоквартирный дом, назначение – жилое, количество этажей – максимальное количество этажей: 17, минимальное количество этажей: 8, общая площадь - 101 000,73 кв.м., материал наружных стен – с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов, материал перекрытий – монолитные железобетонные; класс энергоэффективности: В, сейсмостойкость - 5 баллов.

2. Права и обязанности сторон

2.1. Права и обязанности Застройщика:

2.1.1. Застройщик обязан:

- своевременно организовать предоставление земельного участка для строительства Объекта недвижимости;
- организовать выполнение работ по строительству Объекта недвижимости в соответствии с действующими строительными нормами и правилами;
- по окончании строительства подготовить технический план Объекта недвижимости;
- организовать ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости;
- осуществить иные необходимые действия.

2.1.2. Застройщик обязан передать в Объекте недвижимости в собственность Участника, в соответствии с уплаченными Участником денежными средствами, **одно нежилое помещение, условный номер в соответствии с проектной декларацией**, расположенное на 1 (первом) этаже, в секции \_\_\_\_\_, (подъезд \_\_\_\_\_), \_\_\_\_\_ помещение на площадке, общей площадью: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) кв.м., состоящее из \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) \_\_\_\_\_ площадью \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) кв.м., \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) кв.м., площадью \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) кв.м., \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) площадью \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) кв.м., назначение: **нежилое помещение, в дальнейшем именуемое "Объект долевого строительства"**.

Срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости: 4 квартал 2025 года. Передача Участнику Объекта долевого строительства производится в течение 3 (трех) месяцев после получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости, но не позднее 31 марта 2026 года. Застройщик вправе досрочно исполнить обязательство по передаче Объекта долевого строительства Участнику. Готовность Объекта долевого строительства – в соответствии с Перечнем - Приложение № 1 к настоящему Договору.

2.1.3. Застройщик обязан передать в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Тюменской области, разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости или копию этого разрешения, а так же прочие необходимые данные на Объект недвижимости – после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости.

2.1.4. Указанные в п.п. 2.1.1, 2.1.2, 2.1.3 настоящего Договора обязанности Застройщика наступают после полного выполнения Участником обязательств, предусмотренных п.п. 2.2.1, 2.2.2, 2.2.3 настоящего Договора.

2.2. Права и обязанности Участника:

2.2.1. Участник уплачивает цену договора в виде суммы денежных средств для создания Объекта долевого строительства. Цена договора включает возмещение затрат на строительство Объекта долевого строительства (в том числе строительство необходимых инженерных сетей), а также оплату услуг Застройщика. Денежные средства в оплату услуг Застройщика расходуются Застройщиком по своему усмотрению. В случае если фактические затраты на строительство оказались меньше

затрат, которые учитывались при установлении цены договора, полученная Застройщиком экономия расходуется Застройщиком по своему усмотрению, возврату не подлежит.

2.2.2. Цена договора составляет денежную сумму:

- \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек. Указанная цена договора является фиксированной и перерасчету не подлежит. Порядок внесения цены договора:

- 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 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 «Инко и К»
- Депонируемая сумма: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_ копеек
- Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: \_\_\_\_\_ в порядке, предусмотренном п. 2.2.3 настоящего Договора участия в долевом строительстве.
- Основания перечисления Застройщику (бенефициару) депонированной суммы:
  - разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости.

2.2.3. Уплата цены настоящего Договора производится Участником с использованием счета эскроу после государственной регистрации настоящего Договора в следующие сроки:

- \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек уплачивается Участником в течение трех рабочих дней после государственной регистрации настоящего Договора.

Дата поступления денежных средств на счет эскроу считается датой оплаты.

2.2.4. Техническая инвентаризация Объекта долевого строительства и государственная регистрация права собственности Участника на него производятся за счет средств Участника.

2.2.5. В случае необходимости производства дополнительных работ на Объекте долевого строительства по инициативе Участника до ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию стороны вправе заключить дополнительное соглашение к настоящему договору об увеличении договорной цены на стоимость дополнительных работ. Участник производит доплату денежных средств в порядке и на условиях, установленных дополнительным соглашением.

### 3. Ответственность сторон

3.1. Ответственность Сторон определяется действующим законодательством и настоящим Договором и может уточняться Сторонами по обоюдному согласию.

3.2. В случае нарушения Застройщиком срока передачи в собственность Участнику Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику неустойку (пени) в соответствии с действующим законодательством.

3.3. В случае нарушения установленных настоящим Договором сроков внесения платежей Участник уплачивает Застройщику неустойку (пени) в соответствии с действующим законодательством.

3.4. Стороны договорились, что при перечислении Участником долевого строительства цены настоящего Договора до государственной регистрации настоящего Договора либо не на счет эскроу Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику в течение десяти дней с момента получения требования от Застройщика фактически понесенные последним убытки и расходы, которые возникли из-за ненадлежащей оплаты, включая расходы по уплате штрафных санкций, наложенных на Застройщика органами власти, услуги банка, связанные с перечислением денежных средств и др.

### 4. Особые условия

4.1. Строительство Объекта недвижимости осуществляется на земельном участке с кадастровым номером 72:23:0111001:4803. Застройщику принадлежит земельный участок на праве субаренды. Право субаренды на земельный участок находится в залоге у банка, указанного в п.2.2.2 настоящего договора.

Участник долевого строительства согласен на межевание, преобразование, перераспределение, уменьшение, иное изменение земельного участка (кадастровый номер 72:23:0111001:4803) Застройщиком для строительства по этапам строительства «Застройка ЗУ № 7 по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, планировочный район № 5 «Заречный» в районе оз. Алебашево», в том числе для строительства последующих этапов.

4.2. Со дня государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства, Участник приобретает право общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме, не являющееся частями Объекта долевого строительства и предназначенное для обслуживания более одного Объекта долевого строительства, а также право общей долевой собственности на иные объекты в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», с Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным

кодексом Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. N 188-ФЗ. Участник приобретает право общей долевой собственности на земельный участок непосредственно под вышеуказанным многоквартирным домом после завершения строительства «Застройка ЗУ № 7 по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, планировочный район № 5 «Заречный» в районе оз. Алебашево».

Доля Участника (собственника) в праве общей долевой собственности на указанное общее имущество (далее «доля участия») пропорциональна площади принадлежащих ему помещений в многоквартирном доме, измеренной в квадратных метрах.

Участник долевого строительства поставлен в известность и согласен с тем, что Объект недвижимости не оборудован мусоропроводом.

4.3. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет пять лет со дня ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику Объекта долевого строительства, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта и иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

Застройщик несет ответственность за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства в соответствии с действующим законодательством.

4.4. Участник согласен с тем, что построенные инженерные сети, оборудование, которое входит в состав инженерных сетей, передаются Застройщиком в собственность специализированных балансодержателей и (или) в муниципальную собственность с целью подключения к общегородским инженерным системам и дальнейшей эксплуатации.

4.5. Участник долевого строительства с проектной декларацией ознакомлен.

Застройщик обязуется не вносить в проектную декларацию изменения, касающиеся изменения уполномоченного банка, в котором должны открываться счета эскроу для расчетов по договорам участия в долевом строительстве.

4.6. Застройщик освобождается от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору в том случае, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения договора в результате событий чрезвычайного характера. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся события, на которые Стороны не могут оказывать влияния и за возникновение которых ответственности не несут (забастовки, гражданские беспорядки, стихийные бедствия, препятствующие вводу Объекта недвижимости в эксплуатацию).

## 5. Прочие условия

5.1. Отношения сторон, неурегулированные положениями настоящего Договора, регулируются Федеральным законом от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ.

5.2. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации, считается заключенным с момента такой регистрации и действует до исполнения его условий сторонами. При условии исполнения Участником своих обязательств согласно настоящему Договору, настоящий Договор не подлежит расторжению в одностороннем порядке по инициативе Застройщика.

5.3. Участник обязан осуществлять оплату коммунальных услуг и оплату за содержание Объекта долевого строительства с момента передачи Объекта долевого строительства по акту-приема передачи.

5.4. Фактом исполнения настоящего Договора со стороны Застройщика считается подписание сторонами документа о передаче Объекта долевого строительства в собственность Участника.

5.5. Общая площадь Объекта долевого строительства, указанная в п.2.1.2 настоящего Договора, основана на проектной документации. Если по результатам технической инвентаризации по окончании строительства фактическая общая площадь Объекта долевого строительства окажется меньше указанной в п.п. 2.1.2 настоящего Договора, и разница между общей площадью Объекта долевого строительства, указанной в п.п. 2.1.2 настоящего Договора, и фактической общей площадью, окажется меньше 2%, то цена настоящего Договора не уменьшается. В случае, если указанная разница составит 2% и более, то по заявлению Участника долевого строительства о соразмерном уменьшении цены Договора, цена договора подлежит уменьшению Застройщиком с возвратом Участнику долевого строительства разницы в цене Договора в срок не более десяти дней. В случае, если в результате строительства фактическая общая площадь Объекта долевого строительства окажется больше указанной в п.п. 2.1.2 настоящего Договора, то Стороны вправе заключить дополнительное соглашение об изменении цены настоящего Договора.

5.6. Об изменении своего адреса Участник обязан в трехдневный срок письменно сообщить Застройщику. В противном случае все сообщения, направленные в адрес Участника, указанный в настоящем Договоре, считаются полученными Участником.

5.7. Уступка Участником прав требований по настоящему Договору допускается только после уплаты им цены договора, с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания сторонами передаточного акта.

Участник обязан уведомить Застройщика о состоявшейся уступке и предоставить копию договора уступки права требования по настоящему договору, зарегистрированную в регистрирующем органе. В противном случае Застройщик несет обязательства по настоящему договору перед первоначальным Участником.

В случае уступки прав требований по настоящему договору Участником при неполной уплате цены договора, указанной в п. 2.2 настоящего договора, уступка допускается одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ и только с согласия Застройщика.

5.8. Все разногласия между сторонами по исполнению настоящего Договора разрешаются путем переписки. При не достижении сторонами согласия споры рассматриваются в судебном порядке.

5.9. К настоящему Договору прилагается Приложение № 1 – перечень работ, которые должны быть выполнены в Объекте долевого строительства до передачи в собственность Участнику, Приложение № 2 – план, где заштрихованная часть плана определяет Объект долевого строительства.

5.10. Настоящим стороны Договора заверяют и гарантируют, что не имеют гражданства иностранных(ого) государств(а), совершающих(его) в отношении Российской Федерации, российских юридических и физических лиц недружественные действия, а также местом регистрации, местом преимущественного ведения хозяйственной деятельности или извлечения прибыли от деятельности не являются(ются) указанные(ое) государства(о), перечень которых установлен Распоряжением Правительства РФ от 05.03.2022 г. № 430-р.

5.11. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, по одному экземпляру Участнику и Застройщику. Договор для государственной регистрации подается в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество.

## 6. Реквизиты сторон

### 6.1. Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Инко и К» (ООО «СЗ «Инко и К»), ОГРН 1027200851391, ИНН 7203094857, юридический и почтовый адрес: 625001, г. Тюмень, ул. Полевая, 115 б; тел/факс: 58-08-75; р/с 40702810567100023729 в ЗАПАДНО-СИБИРСКОМ ОТДЕЛЕНИИ № 8647 ПАО СБЕРБАНК, к/с 30101810800000000651, БИК 047102651.

### 6.2. Участник долевого строительства:

гр. \_\_\_\_\_

Застройщик:

Директор ООО «СЗ «Инко и К»: \_\_\_\_\_ О.А. Чижов

Участник долевого строительства:

гр. \_\_\_\_\_

**ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ,**

которые должны быть выполнены в Объекте долевого строительства до передачи в собственность Участнику

1. Штукатурка стен.
2. Пол – цементно-песчаная стяжка (черновая отделка).
3. Потолок – монолитное перекрытие.
4. Установка оконных блоков.
5. Установка входной двери.
6. Устройство системы отопления.
7. Устройство системы водоснабжения с выводами до запорной арматуры.
8. Устройство системы канализации до нежилого помещения.
9. Внутренняя разводка сетей электроснабжения.

Застройщик:

Директор ООО «СЗ «Инко и К»: \_\_\_\_\_ О.А. Чижов

Участник долевого строительства:

гр. \_\_\_\_\_