

ДОГОВОР № 0-0/ГП
участия в долевом строительстве многоквартирного дома

г. Тюмень

00.00.2023 года

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «УЛЕЙ ДЕВЕЛОПМЕНТ», именуемое в дальнейшем "Застройщик", в лице генерального директора Ноздрачёва Алексея Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Ф.И.О., ____ года рождения, паспорт гражданина Российской Федерации серия ____ № ____, выдан ____ г. _____, код подразделения ____ - ____, зарегистрированная по адресу: _____, именуемый (ая) в дальнейшем «Участник долевого строительства», совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор о следующем:

**1. ПОДТВЕРЖДЕНИЕ ПРАВА ЗАСТРОЙЩИКА НА ПРИВЛЕЧЕНИЕ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ
УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА**

1.1. При заключении настоящего Договора Застройщик подтверждает свои права на привлечение денежных средств Участника долевого строительства следующими данными:

1.1.1. Разрешение на строительство № 72-24-14-2023 от 04.12.2023 года, выданное Департаментом градостроительства и землепользования Администрации города Тобольска Застройщику, сроком действия до 04.06.2027 года.

Основные характеристики многоквартирного дома: «Многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями, расположенный по адресу: г. Тобольск, Улица Радищева, участок № 17», расположенного по адресу: г. Тобольск, Переулок Радищева, участок № 17. (далее по тексту - **Жилой дом Пятнашка, Объект, Дом**):

- вид строящегося (создаваемого) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости - многоквартирный дом;
- назначение объекта - жилое;
- минимальное кол-во этажей: 3, максимальное кол-во этажей: 16;
- общая площадь объекта ГП-1 – 24 612,25 кв.м.

Под общей проектной площадью Объекта (согласно проектной декларации) понимается сумма площадей всех частей Объекта, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в Объекте, в том числе площадь балкона, лоджии.

• материал наружных стен и каркаса объекта - Со сборным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.);

- материал перекрытий - монолитные железобетонные;
- класс энергоэффективности - А+;
- класс сейсмостойкости - 5 и менее баллов;

1.1.2. Земельный участок с кадастровым номером **72:24:0305006:4282**, расположенный по адресу - Тюменская область, г. Тобольск, Переулок Радищева, земельный участок №17. Категория земель - земли населенных пунктов, право собственности на который принадлежит Застройщику на основании Договора аренды земельного участка, заключен с администрацией города Тобольска Тюменской области №11-09/06/87-22 от 16.09.2022 года, зарегистрированного в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тюменской области, 27.09.2022 г., запись регистрации № 72:24:0305006:4282-72/041/2022-1.

1.1.3. Проектная декларация, разрешительная документация на строительство жилого комплекса и изменения в указанные документы (при наличии) размещены на сайте: **Наш.дом.рф**.

1.1.4. Размещение денежных средств участников долевого строительства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве осуществляется на счетах эскроу в уполномоченном банке ПАО Сбербанк (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: 8-800-707-00-70 доб. 60992851).

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. В соответствии с настоящим Договором Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить **Жилой дом Пятнашка**, и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства - **квартиру, со следующими характеристиками: квартира (условный № __), назначение: жилое помещение, расположенное на __ этаже, __ квартира на этажной площадке при счете слева направо, общей площадью (согласно проектной декларации) __ кв. м., состоящая из двух комнат площадью __ кв. м., из четырех помещений вспомогательного использования площадью __ кв. м. (кухня – __ кв.м., прихожая – __ кв.м., ванная – __ кв.м., сан. узел – __ кв.м.), площади балконов (лоджий, веранд, террас) __ кв.м.**

План объекта долевого строительства с указанием расположения по отношению друг другу его частей (комнат, помещений вспомогательного назначения, лоджий, веранд, балконов, террас указан на поэтажном плане создаваемого объекта долевого строительства (Приложение 1).

Общая площадь квартиры, подлежащая после ввода дома в эксплуатацию, внесению в Единый государственный реестр недвижимости при постановке квартиры на кадастровый учет (фактическая площадь), за исключением площади балконов, лоджий, веранд, террас: __ кв.м.

Фактическая площадь квартиры подлежит уточнению на основании данных технической инвентаризации после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

Адрес Объекта и его характеристики могут быть уточнены после окончания строительства и получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию и корректируются Сторонами в соответствии с данными технической инвентаризации в передаточном акте.

2.2. Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и приступить к принятию Объекта долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

2.3. По настоящему Договору Застройщик обязуется:

а) обеспечить строительство Дома (включая Квартиру в нем) и выполнение своими силами или с привлечением подрядчиков всех работ по строительству Дома в полном объеме и по благоустройству территории домовладения, включая все работы, предусмотренные проектной документацией, а также иные работы, не упомянутые в этих документах, но необходимые для строительства Дома (включая Объект долевого строительства в нем (Приложение № 2 к настоящему договору)) и для его ввода в эксплуатацию в установленном законодательством Российской Федерации порядке;

б) сообщать Участнику долевого строительства по его требованию о ходе выполнения работ по строительству Дома и Квартиры в нем;

в) обеспечить ввод Дома в эксплуатацию не позднее **04.06.2027 г.;**

г) передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства по передаточному акту в срок до **04.06.2027 г.**, при условии ввода Дома в эксплуатацию до указанной даты.

д) письменно сообщить Участнику долевого строительства о завершении строительства Дома и готовности Объекта долевого строительства к передаче не менее чем за 1 (один) месяц до наступления установленного Договором срока передачи, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных ч. 6 ст. 8 Закона.

Сообщение должно быть направлено Участнику долевого строительства по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в разделе 11 настоящего Договора почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства Дома в соответствии с Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в предусмотренный пп. «в» п. 2.3 и (или) 2.5 настоящего Договора срок;

е) использовать денежные средства в соответствии с целями, определенными 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» (далее – Закон);

ж) оказывать Участнику долевого строительства содействие в государственной регистрации настоящего Договора и оформлении прав собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства;

з) без доверенности вести общие дела по предмету настоящего Договора и совершать все необходимые действия для осуществления строительства;

и) в случае если строительство (создание) Дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства оформляется дополнительным соглашением;

к) возратить денежные средства, уплаченные Участником по Договору, и уплатить проценты в случае признания сделки недействительной.

2.4. Участник долевого строительства обязуется:

а) уплатить цену Договора до ввода в эксплуатацию Объекта в размере и порядке согласно условиям настоящего Договора;

б) представить в 5 (пятидневный) срок с момента заключения настоящего Договора в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, настоящий Договор, а также иные документы, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора и нести расходы по государственной регистрации настоящего Договора.

в) в течение 7 (семи) рабочих дней после получения сообщения Застройщика о завершении строительства Дома и готовности Объекта к передаче, предусмотренного пп. «д» п. 2.3 настоящего Договора, приступить к принятию Объекта долевого строительства и подписать передаточный акт при отсутствии претензий к Объекту долевого строительства;

г) предоставить все необходимые со стороны Участника долевого строительства документы для регистрации права собственности на Объект и нести соответствующие расходы.

д) после ввода Дома в эксплуатацию и подписания Сторонами передаточного акта нести расходы за коммунальные услуги (тепло, электро, водоснабжения и водоотведение) и иные расходы по содержанию и эксплуатации Объекта.

е) письменно, с приложением копий подтверждающих документов, извещать Застройщика об изменении адреса, замене документов, удостоверяющих личность, выдаче доверенности на представление интересов Участника долевого строительства в отношениях с Застройщиком или иных данных, являющихся существенными в целях надлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору, в 3 (трехдневный) срок с момента наступления такого события.

ж) в случае уступки прав и обязанностей по настоящему Договору:

- представить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, необходимые документы для регистрации перехода прав и обязанностей в течение 5 (пяти) дней с момента совершения уступки;

- в течение 5 (пяти) дней с момента государственной регистрации Договора уступки передать один экземпляр Договора Застройщику.

2.5. Застройщик вправе:

а) оказать Участнику долевого строительства содействие в регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

б) внести изменения и дополнения в проект Объекта долевого строительства.

в) передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства досрочно, при условии получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию и исполнения Участником долевого строительства обязательства по оплате стоимости объекта в полном объеме.

В случае неполной оплаты Участником долевого строительства стоимости объекта, Застройщик передает объект долевого строительства после исполнения Участником долевого строительства обязательства по оплате.

Прием-передача объекта долевого строительства осуществляется Сторонами в соответствии с условиями настоящего Договора, при этом непередача объекта долевого строительства в случае его не полной оплаты не является неисполнением обязательства по передаче объекта долевого строительства.

2.6. Участник долевого строительства вправе:

а) обратиться в территориальное бюро технической инвентаризации для определения фактической общей площади и (или) общего объема Объекта долевого строительства.

б) при условии полной оплаты стоимости Объекта долевого строительства, уступить право требования по настоящему Договору третьим лицам. Уступка Участником долевого строительства права требования по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта (передаточного акта).

В случае неполной оплаты (неоплаты) стоимости Объекта Участник долевого строительства вправе уступить право требования по настоящему Договору одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, предусмотренном Гражданским кодексом РФ.

в) производить на Объекте долевого строительства работы по чистовой отделке только после передачи Застройщиком Объекта по акту приема-передачи.

2.7. Участник долевого строительства не вправе:

а) изменять конструктивные элементы в строящемся Объекте и производить строительные, отделочные и иные работы, в том числе производить замену входной двери до момента подписания передаточного акта.

В случае если Участником долевого строительства были произведены изменения конструктивных элементов или производство указанных работ, Участник долевого строительства обязан своими силами и за свой счет в течение 10 (десяти) дней с момента получения соответствующего требования Застройщика вернуть Объект долевого строительства в первоначальное состояние. В случае нарушения срока, установленного настоящим пунктом, Застройщик вправе самостоятельно привести Объект долевого строительства в первоначальное состояние, при этом, Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику убытки и расходы, связанные с приведением Объекта в первоначальное состояние. После подписания акта приема-передачи квартиры в собственность Участник долевого строительства не вправе производить перепланировку в Квартире, изменять конструктивные элементы в Квартире без письменного согласования с уполномоченными органами и Банком до полного исполнения обязательств по договору ипотечного кредитования.

2.8. Участник долевого строительства дает согласие на образование земельных участков/участка в том числе, но не ограничиваясь путем объединения, раздела, выдела, замены, перераспределения или исключения земельного участка/участков под строящимся Домом с кадастровым номером **72:24:0305006:4282**, расположенного/-ных по адресу - Российская Федерация, Тюменская область, городской округ город Тобольск, город Тобольск, переулок Радищева, земельный участок 17. Категория земель - земли населенных пунктов, право собственности на который принадлежит Застройщику, на передачу данного земельного участка/участков или его/их частей в аренду (субаренду), а также на передачу прав на земельный участок/участки в залог банкам РФ во исполнение обязательств по кредитным линиям.

2.9. Право собственности на объект возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством Российской Федерации порядке.

2.10. Застройщик гарантирует, что Объект долевого строительства свободен от прав третьих лиц, не заложен и не состоит под арестом.

2.11. При недостатке вложенных денежных средств на строительство расходы по строительству, не вошедшие в инвентарную (балансовую) стоимость, относятся на Застройщика.

В случае если по окончании строительства Дома в строгом соответствии с проектной документацией и условиями настоящего Договора и взаиморасчетов между Сторонами в распоряжении Застройщика останутся излишние и/или неиспользованные средства (экономия Застройщика), они считаются его дополнительным вознаграждением, могут использоваться по его усмотрению и возврату Участнику долевого строительства не подлежат.

2.12. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства по передаточному акту несет Застройщик.

2.13. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Квартиры (в т.ч. неявка Участника долевого строительства для приемки Квартиры, необоснованный отказ в подписании акта приема-передачи Квартиры, иное бездействие участника долевого строительства) в срок, установленный п. 2.4 настоящего договора по причинам, не зависящим от Застройщика, Застройщик вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Квартиры Участнику долевого строительства. При этом риск случайной гибели Квартиры переходит к Участнику долевого строительства со дня составления таких одностороннего акта или иного документа о передаче Квартиры. Кроме того, при непринятии Квартиры в установленный настоящим договором срок Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,1% от цены настоящего договора за каждый день просрочки, по день фактического принятия квартиры.

2.14. Наличие устранимых дефектов (несоответствий) приборов отопления, оконных блоков, дверей, а также иных видимых дефектов, позволяющих использовать объект долевого строительства в соответствии с его назначением (с учетом п. 2.1 настоящего Договора, т.е. не препятствующих выполнению ремонтных отделочных работ), не является основанием отказа Участника долевого строительства от подписания акта приема-передачи. В случае выявления таких дефектов Стороны указывают их перечень в акте приема-передачи для устранения Застройщиком.

2.15. В случае смерти гражданина - Участника долевого строительства его права и обязанности по Договору переходят к наследнику (наследникам). Существующие на день открытия наследства Участника долевого строительства имущественные права и обязанности, основанные на Договоре, входят в состав наследства Участника долевого строительства.

2.17. В случае реорганизации, ликвидации в результате реорганизации юридического лица - Участника долевого строительства его права и обязанности, основанные на Договоре, переходят к правопреемнику (правопреемникам) в порядке универсального правопреемства.

2.18. Наследник (наследники) вступают в Договор на основании свидетельства о праве на наследство, путем направления уведомления Застройщика о вступлении в Договор с приложением нотариально заверенной копии свидетельства о праве на наследство. После вступления в Договор наследник становится новым участником долевого строительства.

Правопреемник (правопреемники) вступают в договор на основании документов о правопреемстве прав и обязанностей по Договору, путем уведомления Застройщика о вступлении в Договор с приложением заверенных правопреемником копий соответствующих документов.

Расходы на государственную регистрацию Договора на новых участников долевого строительства несет Участник долевого строительства и (или) новые участники долевого строительства.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА

3.1. Стоимость Объекта долевого строительства по настоящему договору (цена договора) составляет: _____ (_____) **рублей 00 копеек**, исходя из стоимости одного квадратного метра – _____ (_____) **рублей 00 копеек** и общей площади Объекта долевого строительства, равной _____ кв.м.

Цена Договора является фиксированной и изменению не подлежит.

3.2. Указанная на дату подписания настоящего Договора в пункте 2.1, 3.1. настоящего Договора площадь Объекта долевого участия является проектной и подлежит уточнению на основании данных технической инвентаризации. При возникновении расхождений между общей проектной площадью Объекта и данными технической инвентаризации перерасчет цены Договора не производится.

4. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Участник долевого строительства обязуется перевести денежные средства в размере, указанном в п. 4.1. настоящего Договора в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный Эскроу-счет, открываемый в ПАО Сбербанк (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: 8-800-707-00-70 доб. 60992851) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства в счет уплаты цены Договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику 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 Застройщиком, Участниками долевого строительства и Эскроу-агентом в следующем порядке:

Депонент: **Ф.И.О.**

Бенефициар: **Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «УЛЕЙ ДЕВЕЛОПМЕНТ»**

Депонируемая сумма: _____ (_____) **рублей 00 копеек**.

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: в порядке, предусмотренном п. 4.1 настоящего Договора участия в долевом строительстве.

- Сумма в размере _____ (_____) **рублей 00 копеек** за счет собственных средств в течение 3 (трех) рабочих дней с момента государственной регистрации путем перечисления в безналичном порядке на Эскроу-счет, открытый на имя Депонента **ФИО № 40824810** _____ в ПАО СБЕРБАНК, БИК: 047102651, кор.счет: 30101810800000000651, ИНН 7707083893, КПП 720302020;

- Сумма в размере _____ (_____) **рублей 00 копеек** - Участник долевого строительства оплачивает за счет ипотечных средств ПАО «Сбербанк» в течение 5 (пяти) календарных дней на Эскроу-счет (ЗАПАДНО-СИБИРСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8647 ПАО СБЕРБАНК, Эскроу-счет № **40824810** _____, БИК: 047102651, кор.счет: 30101810800000000651), в соответствии с кредитным договором № _____ от 00.00.2023 года сроком на _____ месяцев, место подписания кредитного договора: г. Тобольск.

4.2. Перечисление денежных средств Продавцу в счет оплаты Объекта осуществляется ООО «Домклик», ИНН 7736249247 по поручению Покупателей после государственной регистрации перехода права собственности на Объект к Покупателям, а также государственной регистрации ипотеки Объекта в силу закона в пользу Банка, по следующим реквизитам: Эскроу-счет, открытый на имя клиента **ФИО № 40824810** _____ в ПАО СБЕРБАНК, БИК: 047102651, кор.счет: 30101810800000000651, ИНН 7707083893, КПП 720302020.

4.3. Передача денежных средств Продавцу в счет оплаты стоимости Объекта осуществляется в течение от 1 (одного) рабочего дня до 5 (пяти) рабочих дней с момента получения ООО «Домклик» информации от органа, осуществляющего государственную регистрацию, о переходе права собственности на Объект, указанный в п. 1 Договора к Покупателям и ипотеки Объекта в силу закона в пользу Банка в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4.4. Днем исполнения обязанности Участника долевого строительства по оплате стоимости Объекта долевого строительства признается день поступления денежных средств на счет-эскроу.

5. КАЧЕСТВО ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА

5.1. Качество Объекта долевого строительства, который будет передан Застройщиком Участнику долевого строительства по настоящему Договору, должно соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

5.2. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, составляет: 5 (пять лет). Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, Участнику долевого строительства.

5.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, определяется паспортом завода-изготовителя соответствующего оборудования (но не менее 3 (трех) лет). Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта о передаче объекта долевого строительства.

5.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Объекта или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

5.5. В случае обнаружения недостатков Объекта долевого строительства Участник долевого строительства вправе направить Застройщику письменное требование, с приложением документов, обосновывающих заявленные требования и подтверждающих права на Объект долевого строительства.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ

6.1. Настоящий Договор подписывается Сторонами, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

6.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

Обязательства застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Обязательства участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с договором и подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

6.3. Настоящий Договор может быть расторгнут по письменному соглашению Сторон, а также каждая из Сторон вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в случаях, предусмотренных п. 6.4, 6.6 настоящего договора.

6.4. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае:

1) неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный настоящим Договором срок передачи такого Объекта на два месяца;

2) неисполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных ч. 2 ст. 7 Закона;

3) существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства;

4) в иных установленных федеральным законом или договором случаях.

6.5. По требованию Участника долевого строительства Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

1) прекращения или приостановления строительства Дома, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства;

2) существенного изменения проектной документации строящегося Дома, в состав которого входит Объект долевого строительства, в том числе существенного изменения размера Объекта долевого строительства.

Изменение проектной документации строящегося Дома, в состав которого входит Объект долевого строительства, а именно изменение общей площади Объекта долевого строительства, в размере не более 5 (пяти) % от указанной площади, является несущественным и не может служить основанием для расторжения настоящего договора.

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

4) отступления Застройщика от условий Договора, приведшего к ухудшению качества Объекта долевого строительства, или иных недостатков, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования.

6.6. Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае:

1) если в соответствии с Договором уплата цены Договора должна производиться Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, а просрочка внесения платежа составляет более чем 2 (два) месяца;

2) если в соответствии с Договором уплата цены Договора должна производиться Участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный Договором период, а Участником долевого строительства систематически нарушает сроки внесения платежей, то есть не вносит платеж более чем 3 (три) раза в течение 12 (двенадцати) месяцев или не вносит платеж в течение более чем 2 (два) месяца.

6.7. Настоящий Договор может быть изменен по письменному соглашению Сторон. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора и подлежат письменному согласованию с Банком. Все изменения и дополнения к настоящему соглашению подлежат государственной регистрации и вступают в силу с момента такой регистрации.

7. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

7.1. Уступка Участнику долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после уплаты им Застройщику цены Договора.

7.2. В случае неуплаты Участником долевого строительства цены Договора Застройщику уступка Участника долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства и вступает в силу после государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации. Расходы по регистрации несет Участник долевого строительства и (или) новый участник долевого строительства.

7.3. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

8. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

8.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

8.2. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями. Стороны договорились разрешать все разногласия, связанные с исполнением настоящего договора, путем предъявления досудебной претензии с приложением документов, подтверждающих указанные в претензии обстоятельства. Срок рассмотрения и ответа на претензию составляет: 10 (десять) дней.

8.3. В случае недостижения согласия в ходе переговоров и в претензионном порядке спор передается на разрешение в судебном порядке

9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

9.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора Стороны несут ответственность согласно нормам действующего законодательства Российской Федерации.

9.2. В случае если Объект долевого строительства построен Застройщиком с отступлениями от условий настоящего Договора и (или)

указанных в ч. 1 ст. 7 Закона обязательных требований, приведшими к ухудшению качества Объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства по своему выбору вправе потребовать от Застройщика:

- 1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- 2) соразмерного уменьшения цены Договора;
- 3) возмещения своих расходов на устранение недостатков.

9.3. В случае существенного нарушения требований к качеству объекта или не устранения выявленных недостатков в установленный Участниками долевого строительства разумный срок Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего Договора и потребовать от Застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов в соответствии с ч. 2 ст. 9 Закона.

9.4. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в соответствии с п.6 ст. 5 Закона в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

9.5. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору, если оно явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы (чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств), а именно: стихийных бедствий, массовых заболеваний, забастовок, военных действия, терактов, диверсий, запретительных мер государств и других обстоятельств, не зависящих от воли сторон договора и эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение настоящего договора.

О наступлении обстоятельств непреодолимой силы Стороны извещают друг друга немедленно после наступления этих обстоятельств. При этом срок исполнения обязательств по договору отодвигается на срок действия обстоятельств непреодолимой силы. Если этот срок превышает 1 (один) месяц, любая из Сторон может в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора без возмещения убытков. Письменное подтверждение соответствующей Торгово-промышленной палаты будет считаться достаточным свидетельством обстоятельств форс-мажора.

9.6. В случаях принятия органами власти и управления всех уровней решений, повлекших увеличение срока ввода жилого Дома в эксплуатацию, указанный срок соответственно увеличивается на период времени, в течение которого действовали данные обстоятельства (период времени, разумно необходимый для выполнения принятых органами власти и управления решений).

9.7. При уклонении Участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства в предусмотренный пп. «в» п. 2.4 настоящего Договора срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства (при отсутствии претензий к объекту долевого строительства) Застройщик по истечении 2 (двух) месяцев со дня, предусмотренного пп. «г» п. 2.3. настоящего Договора для передачи объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства (за исключением случая досрочной передачи объекта долевого строительства, указанного в пп. «в» п. 2.5.).

Указанное право возникает при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства сообщения в соответствии с пп. «д» п. 2.3. настоящего Договора либо при возврате оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу.

При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления предусмотренных настоящим пунктом одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

9.8. При уклонении участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства или при отказе участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства в случае его досрочной передачи застройщик по истечении 2 (Двух) месяцев со дня получения участником долевого строительства сообщения предусмотренного пп. «д» п. 2.3. настоящего Договора, либо со дня, возврата оператором почтовой связи заказного письма с сообщением об отказе участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Объекта, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

10.2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны немедленно (в течение 3 (трех) дней) извещать друг друга.

10.3. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

10.4. Настоящий Договор составлен на 9 страницах, в 3-х экземплярах, по одному для каждой из Сторон. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

10.5. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются приложения:

10.5.1. Приложение 1 поэтажный план создаваемого объекта долевого строительства.

10.5.2. Приложение 2 Технические характеристики объекта долевого строительства (работы, выполняемые Застройщиком).

11. АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

ООО СЗ «УЛЕЙ ДЕВЕЛОПМЕНТ»

625019, г. Тюмень, ул. Республики, д. 211, оф. 305

ОГРН 1127232067621

ИНН/КПП 7203285756/720301001

Участник долевого строительства:

Участники долевого строительства:

Ф.И.О., ____ . ____ . ____ года рождения, паспорт гражданина Российской Федерации серия ____ № _____, выдан ____ . ____ . ____ г.

р/с 40702810567100008032
Западно- Сибирское отделение №8647 ПАО «Сбербанк России»
к/с 30101810800000000651
БИК 047102651
Генеральный директор

_____, код подразделения ____-____,
зарегистрированная по адресу:

тел.; эл. почта:

Ф.И.О

А.В. Ноздрачёв

Приложение № 1
к ДОГОВОРУ № 0-0/ГП1
участия в долевом строительстве
многоквартирного дома
«__» ____ 2023 года

Позтажный план ____ этажа

Застройщик:
ООО СЗ «УЛЕЙ ДЕВЕЛОПМЕНТ»
Генеральный директор

Участник долевого строительства:

Приложение № 2
к ДОГОВОРУ № 0-0/ГП1
участия в долевом строительстве
многоквартирного дома
«__» ____ 2023 года

ТЕХНИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

Используемые материалы	
Наружные стены	1– 15 этаж - 3-х слойная конструкция (декоративная штукатурка, утеплитель, внутренний несущий слой- керамзитобетонные блоки)
Материал внутренних стен	Керамзитобетонные блоки
Материал перегородок	Керамзитобетонные блоки
Материал перекрытия	Монолитное железобетонное перекрытие
Фундаменты	Монолитная фундаментная плита на свайной основе
Окна жилых помещений	Пластиковый профиль ПВХ и стеклопакеты
Остекление лоджий/балконов жилых помещений	Пластиковый профиль ПВХ или алюминиевого профиля и стеклопакеты
Отделка квартиры	
Отделка стен, перегородок	Улучшенная штукатурка
Отделка потолков	Без отделки
Полы	Стяжка по монолитной плите
Отделка потолков лоджий/балконов	Без отделки
Отделка стен лоджий/балконов	Без отделки
Полы лоджий/балконов	Монолитная плита
Квартира	
Высота помещений	2,64 метра
Внутренние сантехнические системы	
Система водоснабжения	Трубопроводы холодной и горячей воды из полипропилена или металлопластика с установкой счетчиков поквартирного учета, без разводки и установки сантехнических приборов
Канализация	Трубы из полипропилена, без разводки и установки сантехнических приборов
Теплоснабжение	
Теплоснабжение	Централизованная (водяная) система отопления
Система теплоснабжения	Трубопроводы из полиэтилена или металлопластика, двухтрубная горизонтальная поквартирная разводка, радиаторы стальные секционные, с установкой счетчиков поквартирного учета тепла.
Электроснабжение квартиры	
Электроснабжение	Групповые линии квартир выполнены кабелем под слоем штукатурки, освещение, розеточная сеть, к кухонным плитам предусмотрена система заземления, без установки кухонных электрических плит.
Сети связи	
Телевидение, телефонизация, радиофикация	Разводка до щитка расположенного при входе в квартиру
Пожарная сигнализация	Автономный пожарный дымовой извещатель
Энергетическая эффективность	Установка приборов учета: тепла, воды, электроэнергии.

Застройщик:
ООО СЗ «УЛЕЙ ДЕВЕЛОПМЕНТ»
Генеральный директор

Участник долевого строительства:

_____ **А.В. Ноздрачёв**

_____ **ФИО**