

г. Тюмень

___.2020

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Зеленый мыс», место нахождения юридического лица: г.Тюмень, ул. Шиллера, д. 22/2а, именуемое далее Застройщик, в лице с одной стороны, и

Гражданка ____,

именуемая в дальнейшем Участник долевого строительства, с другой стороны, вместе именуемые Стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем (далее по тексту – Договор):

1. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ДОГОВОРА

1.1. Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее ФЗ № 214-ФЗ).

1.2. Правовым основанием для заключения Договора является:

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, выдана Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тюменской области, подтверждающая государственную регистрацию права собственности Застройщика на земельный участок, кадастровый номер: 72:23:0103002:10784 (образован при разделе земельного участка с кадастровым номером 72:23:0103002:10658), категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка); хранение автотранспорта, для многоэтажной застройки, адрес (описание местоположения): Тюменская область, г. Тюмень, номер регистрации права собственности 72:23:0103002:10784-72/041/2020-1 от 08.09.2020.

- Разрешение на строительство № 72-304-125-2019 от 09.09.2019 г., выданное Администрацией города Тюмени.

- Заключение о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частями 1.1 и 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Федерального закона 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», от 11.11.2019 № 93-дс, выданного Главным управлением строительства Тюменской области.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом («Многоэтажные жилые дома с объектами инфраструктуры по адресу: г.Тюмень, ул.Тимофея Чаркова, район пос.Матмасы. Жилой дом ГП-4») по адресу: Российская Федерация, Тюменская область, город Тюмень, улица Алматинская, дом 4 и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома передать Объект долевого строительства, указанный в п. 2.3. Договора, Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

2.2. Основные характеристики многоквартирного дома:

Вид: многоквартирный дом; **назначение:** жилое; **общая площадь:** 40 810,42 кв.м.;

этажность: минимальное количество этажей – 2, максимальное количество этажей – 20;

материал наружных стен и каркаса: (с монолитным железобетонным каркасом и наружными стенами слоистой конструкции: керамзитобетонные блоки, минераловатные плиты, лицевой силикатный пустотелый кирпич)

материал поэтажных перекрытий: монолитные железобетонные;

класс энергоэффективности: В; **класс сейсмостойкости:** 5 и менее баллов.

2.3. Объект долевого строительства – жилое помещение, расположенное в многоквартирном доме, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, имеющее следующие проектные характеристики:

Номер дома по Генеральному плану	ГП-4
Секция/подъезд	
Этаж	
Ориентировочный номер квартиры (по проекту)	
Количество комнат	
Площадь комнат, кв.м.	
Количество помещений вспомогательного использования	

Площадь помещений вспомогательного использования, кв.м.	
Проектная общая площадь (без учета площади лоджий, балконов, террас), кв.м	
Проектная площадь лоджий, балконов, террас (без учета понижающего коэффициента) кв.м	-
Общая приведенная проектная площадь кв.м	

Общая приведенная проектная площадь Объекта долевого строительства определяется как сумма проектной общей площади Объекта долевого строительства и площадей, расположенных в Объекте долевого строительства лоджий с учетом понижающего коэффициента 0,5 и/или балконов, террас с учетом понижающего коэффициента 0,3.

Расположение Объекта долевого строительства и его планировка предусмотрены Сторонами в Приложении № 1 к Договору.

2.4. Техническое состояние Объекта долевого строительства на момент передачи Участнику долевого строительства – черновая отделка:

- в отделке помещения квартир предусмотрено - черновая отделка;

стены – оштукатурены;

потолок – черновая отделка;

полы -, гидроизоляция в мокрых помещениях, звукоизоляция, стяжка;

- установка входных металлических дверных блоков;

- установка оконных блоков, подоконники;

- установка систем учета электроэнергии, водоснабжения в местах общего пользования;

- расположение дверных и оконных проемов, инженерного и иного оборудования в Объекте долевого строительства указаны на плане ориентировочно, фактическое их местоположение и размеры могут быть незначительно уточнены Застройщиком в результате проведения строительных работ, но только в рамках проектной документации;

- межкомнатные двери, электроплита, сантехника – отсутствуют;

- внутриквартирная разводка сетей телевидения, телефонизации, радиодиффракции с установкой оконечных устройств- отсутствует;

Указанные на прилагаемом плане (Приложение №1) предметы мебели, сантехники, бытовой техники нанесены условно и в состав Объекта долевого строительства не входят. Пунктирные линии на плане не являются линиями перегородок и не возводятся.

2.5. Участник долевого строительства ознакомлен с тем, что окончательные характеристики Объекта долевого строительства, указываемые в документации уполномоченной организации после ввода многоквартирного дома в эксплуатацию, могут не совпадать с проектными характеристиками, указанными в Договоре. Стороны пришли к соглашению, что в связи с неизбежной строительной погрешностью, учетом толщины слоя штукатурки по внутренним стенам и допустимыми по правилам СНиП отклонениями, расхождение проектной общей площади Объекта долевого строительства и общей площади по данным обмеров уполномоченной организации в размере не более 5 (пяти) процентов от указанной площади в соответствии с ФЗ № 214-ФЗ, конфигурации и параметров помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства, являются незначительными изменениями Объекта долевого строительства и перерасчет стоимости Цены договора не производится. Для расчетов по настоящему пункту Стороны соглашаются с тем, что Цена Договора привязана к стоимости строительства единицы площади Объекта долевого строительства и будет определяться, как произведение размера общей приведенной площади на цену 1 кв. м. общей приведенной площади.

2.6. Условием привлечения денежных средств участников долевого строительства является размещение денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 ФЗ № 214-ФЗ.

2.7. Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией перед подписанием Договора. Проектная декларация размещена в сети Интернет на сайте наш.дом.рф в соответствии с ФЗ № 214-ФЗ, а также на сайте: **www.strana.com**.

2.8. Застройщик гарантирует, что право требования на Объект долевого строительства не продано, не передано третьим лицам иным образом, не является предметом судебного разбирательства, не заложено, не обременено какими-либо правами третьих лиц.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА

3.1. Цена Договора, т.е. размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства Объекта долевого строительства, составляет ____ (____) **рублей 00 копеек**, НДС не облагается.

3.2. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в размере ____ (____) **рублей 00 копеек** на специальный счет эскроу, открываемый в Банк ВТБ (публичное акционерное общество) (Эскроу-агент) по договору счета эскроу, заключенному между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены Договора в целях их перечисления Застройщику (Бенефициару) на следующих условиях:

3.2.1. **Эскроу-агент:** Банк ВТБ (публичное акционерное общество), Адрес места нахождения: 190000, г. Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, д. 29, Почтовый адрес: 109147, г. Москва, ул. Воронцовская, д. 43, стр. 1; адрес электронной почты: Schet_escrow@vtb.ru, номер телефона: 8-800-100-24-24.

3.2.2. **Депонент:** (____).

3.2.3. **Бенефициар:** (Застройщик ООО Специализированный застройщик «Зеленый мыс» 625048, г.Тюмень, ул. Шиллера,22/2А ИНН 7203183521 КПП 720301001 ОГРН 1067203358694)

3.2.4. **Депонируемая сумма:** ____ (____) рублей 00 копеек

3.2.5. **Срок условного депонирования** 31 марта 2022г.

3.2.6. **Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу:** до «__» __ __г. в порядке, предусмотренном п.3.3 Договора.

3.2.7. **Основания перечисления Застройщику (бенефициару) депонированной суммы:**

- разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома;
- сведения Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающие государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав Многоквартирного дома, или сведения о размещении в единой информационной системе жилищного строительства, указанной в ст. 23.3 ФЗ № 214-ФЗ, этой информации.

3.2.8. Реквизиты счета Застройщика, на который должна быть перечислена депонированная сумма, будут направлены Эскроу-агенту после получения Застройщиком разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

3.3. Оплата производится Участником долевого строительства с использованием специального счета эскроу после государственной регистрации Договора в следующих порядке и сроки:

Платеж в размере ____ (____) рублей 00 копеек, подлежит оплате в течение одного рабочего дня с даты регистрации Договора.

Датой оплаты считается дата поступления денежных средств на счет эскроу.

3.4. При осуществлении платежа, предусмотренного п.3.2. Договора, Участник долевого строительства обязуется указывать следующую информацию в назначении платежа: «Оплата по договору участия в долевом строительстве № НомерДоговора от ДатаДоговора, НДС не облагается»; в случае осуществления платежа, предусмотренного п. 3.2. Договора, третьим лицом, обеспечить указание этим лицом следующей информации в назначении платежа: «Оплата за Участника долевого строительства ФИО по договору участия в долевом строительстве № НомерДоговора от ДатаДоговора, НДС не облагается».

3.5. Цена договора определяется как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика. Денежные средства участника долевого строительства, в части оплаты услуг Застройщика расходуются Застройщиком по своему усмотрению.

3.6. В случае, если фактические затраты на строительство (создание) Объекта долевого строительства оказались меньше тех, которые учитывались при определении цены Договора, полученная Застройщиком экономия возврату не подлежит, и остается в распоряжении Застройщика.

3.7. Досрочное внесение платежей Участником долевого строительства не является несоблюдением графика платежей по Договору.

3.8. В Цену Договора не включены расходы, связанные с подготовкой нотариальных и иных документов. с оплатой банковских услуг по перечислению денежных средств на счет эскроу, государственной регистрацией Договора и дополнительных соглашений к нему в органах государственной регистрации прав, технической инвентаризацией переданного Объекта долевого строительства, государственной регистрацией права собственности на Объект долевого строительства.

3.9. В связи с тем, что Депонентом может быть только один из Участников долевого строительства по соглашению всех Участников долевого строительства по Договору, Стороны установили и согласились, что Депонентом (владельцем счета эскроу) по Договору является лицо, указанное в п. 3.2.2 Договора. Все участники долевого строительства по Договору при этом уведомлены и согласны, что при оплате цены Договора на счет эскроу Депонента поступившие денежные средства будут считаться поступившими от всех Участников долевого строительства по Договору и Участники долевого строительства по Договору не имеют претензий друг к другу по порядку, сумме и форме расчетов.

3.10. В случае неп перечисления цены Договора в объеме и сроки, установленные п. 3.3. Застройщик после ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и перечисления Застройщику Эскроу-агентом оплаченной части депонированной суммы, вправе потребовать от Участника долевого строительства оплатить задолженность на расчетный счет Застройщика.

4. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

4.1. Передача Застройщиком и принятие Участником долевого строительства Объекта долевого строительства осуществляется по подписываемому Сторонами акту приема-передачи в течение 60 (шестидесяти) рабочих дней с момента выдачи разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию. Срок завершения строительства (срок ввода в эксплуатацию) многоквартирного дома – III квартал 2021 года.

4.2. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного Договором срока передачи Объекта долевого строительства, но не ранее получения разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию, направляет Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства и о готовности Объекта долевого строительства к передаче (далее – Сообщение).

4.3. В срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения Участником долевого строительства Сообщения Участник долевого строительства обязан выполнить свои обязательства и принять Объект долевого строительства.

4.4. Пропуск срока приёмки Объекта долевого строительства Участником долевого строительства, извещённым о завершении строительства Объекта долевого строительства (в том числе неявка для его приёмки), более чем на 5 (Пять) дней рассматривается Сторонами как уклонение Участника долевого строительства от подписания акта приёма-передачи Объекта долевого строительства. В случае нарушения срока передачи Объекта долевого строительства вследствие уклонения или отказа Участника долевого строительства от подписания акта приёма-передачи Объекта долевого строительства Застройщик, надлежащим образом исполнивший свои обязательства по Договору, освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) за нарушение срока передачи Объекта долевого строительства.

4.5. Застройщик вправе исполнить обязательства по передаче Объекта долевого строительства досрочно, в любой день по своему усмотрению, но не ранее получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, о чем уведомляет Участника долевого строительства в Сообщении. При этом при досрочной передаче Объекта долевого строительства Стороны применяют предусмотренный Договором порядок передачи и исполнения обязательств, предусмотренный для передачи Объекта долевого строительства в установленный Договором срок.

4.6. С момента подписания акта приема-передачи риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства.

4.7. При уклонении Участника долевого строительства от подписания акта приема-передачи или при отказе Участника долевого строительства от его подписания, при условии полного и надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств, Застройщик по истечении 10 (Десяти) дней со дня, предусмотренного для приемки Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня подписания вышеуказанного одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.

4.8. Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства при условии надлежащего исполнения им обязательств по оплате цены Договора. Застройщик вправе удерживать Объект долевого строительства и не передавать его Участнику долевого строительства по акту приёма-передачи в соответствии со ст. 359 ГК РФ в случае нарушения Участником долевого строительства порядка оплаты, предусмотренного Договором, до полной оплаты Цены Договора. В этом случае Застройщик не будет считаться нарушившим сроки передачи Объекта долевого строительства по Договору.

4.9. В случае выявления недостатков Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства после устранения Застройщиком таких недостатков, обязан принять Объект долевого строительства в течение 7 (семи) рабочих дней с момента направления уведомления Застройщиком. При уклонении Участника долевого строительства от подписания акта приема-передачи или при отказе Участника долевого строительства от его подписания, при условии полного и надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств, Застройщик по истечении 10 (десяти) дней со дня, предусмотренного в настоящем пункте для передачи Объекта долевого строительства, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства. При этом, согласно пунктам 2 и 3 ст.720 ГК РФ Участник долевого строительства лишается права ссылаться в дальнейшем на явные недостатки, которые не были выявлены им при приемке Объекта долевого строительства и/или не были зафиксированы в Акте приема-передачи о несоответствии и лишается права в последующем отказываться от приемки Объекта долевого строительства со ссылкой на новые недостатки, не зафиксированные ранее в Акте о несоответствии.

4.10. Право собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства на основании передаточного акта подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном законом, и возникает с момента государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав. **Одновременно с государственной регистрацией права собственности на Объект долевого строительства у Участника долевого строительства возникает право общей долевой собственности на общее имущество Многоквартирного дома.**

4.11. В случае, если Участник долевого строительства не приступил к приемке Объекта долевого строительства в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня получения Сообщения, Застройщик вправе потребовать, а Участник долевого строительства обязуется компенсировать Застройщику затраты на плату за жилое помещение и коммунальные услуги соразмерно площади Объекта долевого строительства за период: с первого дня, следующего за истечением срока для передачи Объекта долевого строительства, указанного в настоящем пункте Договора, и до подписания Сторонами акта приема-передачи. Компенсация затрат производится в сумме, указанной Застройщиком, безналичными денежными средствами путем их перечисления на расчетный счет Застройщика.

5. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

5.1. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Объекта долевого строительства, соответствия его проекту, строительным нормам и правилам, является заключение уполномоченного государственного органа строительного надзора, выданное в установленном порядке.

5.2. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет со дня передачи Объекта долевого строительства.

5.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого акта приема-передачи. Гарантийный срок оборудования, не являющегося инженерным или технологическим, материалов и комплектующих, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку изготовителя.

5.4. Застройщик не несет ответственность за недостатки Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства (оборудования) или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, в том числе прописанных в выданной Участнику долевого строительства инструкции по эксплуатации, либо вследствие его ненадлежащего ремонта. В частности, Застройщик не будет нести ответственность за недостатки инженерного оборудования, если будет установлено, что Участник долевого строительства в течение гарантийного срока менял места прохождения стояков горячего и холодного водоснабжения, канализационных стояков, радиаторов, производил перепланировку либо переустройство Объекта долевого строительства без согласования с уполномоченными органами, заменял указанные стояки и радиаторы на другие, не предусмотренные проектом строительства многоквартирного дома.

5.5. Не является нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства, не считается существенным изменением и не требует согласования с Участником долевого строительства такое изменение проектной документации по строительству Объекта недвижимости, которое влечет следующие изменения в Объекте недвижимости (и, соответственно, в проектной и рабочей документации):

- изменения проектной документации, непосредственно не затрагивающие Объект долевого строительства;
- изменения проектной документации в отношении мест общего пользования Объекта недвижимости, не создающие препятствий к использованию Объекта долевого строительства;
- изменение цвета и/или материала наружной отделки фасадов Объекта недвижимости;
- изменение проекта благоустройства прилегающей территории;
- изменения проектной документации в связи с исполнением требований действующего законодательства и (или) в соответствии с законными требованиями органов государственной власти или органов местного самоуправления.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА

6.1. Застройщик обязан:

6.1.1. Осуществлять строительство многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией, техническими регламентами, проектной декларацией и Договором.

6.1.2. По требованию Участника долевого строительства информировать его о ходе строительства многоквартирного дома.

6.1.3. Осуществить действия по вводу многоквартирного дома в эксплуатацию и получить разрешение на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию.

6.1.4. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства по акту приема-передачи в порядке и сроки, установленные Договором.

6.2. Застройщик вправе:

6.2.1. Вносить технически и экономически обоснованные изменения в проектную документацию, проект благоустройства, производить замену применяемых материалов, изделий и конструкций в соответствии с действующими нормами СНиП на аналогичные, не ухудшающие качественные характеристики материалы, изделия и конструкции, что не является недостатком, приводящим к ухудшению качества Объекта долевого строительства, либо иным недостатком, делающим Объект долевого строительства непригодным для использования, и не является нарушением условий Договора, без письменного согласия Участника долевого строительства.

6.2.2. Досрочно исполнить обязанность по вводу Многоквартирного дома в эксплуатацию и передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства. Дополнительное согласие Участника долевого строительства на досрочное исполнение указанных обязанностей не требуется.

7. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

7.1. Участник долевого строительства обязан:

7.1.1. В течение 3 (трех) рабочих дней с момента подписания предоставить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав Договор, и иные документы, необходимые для регистрации Договора.

7.1.2. В течение 1 (одного) рабочего дня с момента подписания Договора предоставить Эскроу-агенту необходимые документы для открытия счета эскроу, предусмотренного разделом 3 Договора.

7.1.3. Уплатить Цену Договора в сроки и в порядке, установленном Договором.

7.1.4. В случае уступки права требования по Договору Участник долевого строительства обязан письменно уведомить Застройщика об этом с предоставлением копии прошедшего государственную регистрацию договора уступки права требования в срок не позднее 10 (десяти) календарных дней с момента такой регистрации. При невыполнении Участником долевого строительства данной обязанности направление Застройщиком всех

сообщений, актов, совершение иных действий в адрес первоначального Участника долевого строительства считается надлежащим исполнением обязанностей, предусмотренных Договором. Участник долевого строительства самостоятельно уведомляет Правопреемника о его обязанности переоформить счет эскроу.

7.1.5. Принять Объект долевого строительства по акту приема-передачи в порядке и сроки, установленные Договором.

7.1.6. После ввода многоквартирного дома в эксплуатацию и одновременно с подписанием акта приёма-передачи Объекта долевого строительства принять участие в общем собрании будущих собственников в соответствии с Жилищным кодексом РФ и выбрать способ управления многоквартирным домом.

7.1.7. После подписания акта приема-передачи и до выбора способа управления многоквартирного дома оплачивать плату за жилое помещение и коммунальные услуги организации, с которой Застройщик заключил договор временного управления многоквартирным домом.

7.1.8. В случае расторжения Договора по инициативе Участника долевого строительства, он обязан компенсировать Застройщику сумму государственной пошлины, уплаченной Застройщиком за государственную регистрацию Договора.

7.1.9. По истечении одного календарного года после подписания Сторонами Акта приема-передачи, в предварительно согласованное Сторонами время, допустить уполномоченного представителя Застройщика в Объект долевого строительства для осуществления контроля за его состоянием, а также технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, в рамках гарантийных обязательств Застройщика.

7.2. Права Участника долевого строительства:

7.2.1. В случае неполной оплаты (неоплаты) стоимости Объекта долевого строительства Участник долевого строительства вправе уступить право требования по Договору третьим лицам одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства с предварительного согласия Застройщика.

7.2.2. В случае, если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) обязательных требований технических регламентов, проектной документации, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика только безвозмездного устранения недостатков.

8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

8.1. Участник долевого строительства уведомлен и согласен, что на земельном участке с кадастровым номером 72:23:0103002:10784 (далее – земельный участок) осуществляется строительство Жилого комплекса, состоящего из нескольких объектов капитального строительства, при этом выделение частей земельного участка под многоквартирным домом по усмотрению Застройщика может быть осуществлено до окончания строительства многоквартирного дома, после ввода многоквартирного дома в эксплуатацию или после завершения строительства всех объектов капитального строительства на земельном участке.

8.2. В обеспечение исполнения обязательств застройщика (залогодателя) по кредитному договору в залоге у Эскроу-агента находится земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности, и строящийся (создаваемый) на этом земельном участке многоквартирный дом, указанные в настоящем Договоре.

8.3. Участник долевого строительства подтверждает, что он согласен с передачей Застройщиком в залог/ последующий залог банку земельного участка и его частей в обеспечение возврата кредита, предоставленного банком Застройщику на строительство (создание) многоквартирного дома, в состав которого входит Объект долевого строительства и/или иных объектов капитального строительства в составе Жилого комплекса.

8.4. Участник долевого строительства подтверждает, что он согласен на межевание, образование новых земельных участков в результате раздела, объединения, перераспределения или выдела (изменения кадастрового номера, границ, уменьшения площади, увеличение площади) земельного участка, на котором осуществляется строительство многоквартирного дома; строительство иных объектов недвижимости Жилого комплекса, на установление обременений (ограничений) в виде сервитутов, аренд, прокладку инженерных сетей и иных необходимых действий, связанных со строительством на земельном участке, по усмотрению Застройщика, наделяет Застройщика полномочиями по формированию земельного участка, необходимого для эксплуатации многоквартирного дома и дает согласие на совершение Застройщиком, в том числе от имени Участника долевого строительства без доверенности, необходимых действий для государственной регистрации прав собственности в отношении вновь образованных земельных участков в Едином государственном реестре недвижимости. Изменения с земельным участком, указанные в настоящем пункте, не влекут обязанности Застройщика заключить дополнительное соглашение с Участником долевого строительства, дополнительного письменного согласия Участника долевого строительства не требуется. Уведомление Участника долевого строительства об указанных изменениях осуществляется посредством размещения информации в проектной декларации и на сайте Застройщика.

9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

9.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в порядке, предусмотренном ФЗ № 214-ФЗ.

9.2. Участник долевого строительства не вправе осуществлять перепланировку/переустройство в Объекте

долевого строительства до оформления права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

9.3. В целях соблюдения норм ФЗ № 214-ФЗ Стороны пришли к соглашению о том, что в случае перечисления Участником долевого строительства Цены Договора до момента государственной регистрации Договора или не на предусмотренный счет эскроу Участник долевого строительства обязуется возместить Застройщику все фактически понесенные Застройщиком расходы и убытки, возникшие вследствие указанной оплаты (в том числе, возникшие вследствие наложения на Застройщика штрафных санкций государственными органами, тарифы банка на перечисление), в течение 5 (Пяти) дней с даты получения от Застройщика соответствующего требования.

9.4. В части, не оговоренной в настоящем разделе, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

9.5. Все споры и разногласия, возникающие в ходе исполнения Договора разрешаются Сторонами путем переговоров и направления письменных претензий, с приложением документов, подтверждающих указанные в претензии обстоятельства. Если в течение 3 (Трех) месяцев стороны не достигнут соглашения, споры подлежат разрешению в Центральном районном суде г. Тюмени Тюменской области, мировым судьей судебного участка №1 Центрального судебного района г. Тюмени Тюменской области, Арбитражном суде Тюменской области.

10. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ (ФОРС-МАЖОР)

10.1. Стороны согласились, что Стороны освобождаются от ответственности по Договору, в том числе за изменение сроков завершения строительства и ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы.

10.2. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся события, на которые сторона Договора не может оказывать влияние, и за возникновение которых не несет ответственности, в том числе пожары, стихийные бедствия природного и техногенного характера, забастовки, военные действия, решения органов законодательной и исполнительной власти ограничительного характера, и т.п.

10.3. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы стороны освобождаются от ответственности за неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств на период времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия.

11. РАСТОРЖЕНИЕ И ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА

11.1. Расторжение или изменение Договора должно быть оформлено Сторонами в письменном виде, путем подписания ими Соглашения о расторжении Договора или Дополнительного соглашения.

11.2. Односторонний отказ Сторон от исполнения Договора возможен только в случае и в порядке, предусмотренном ФЗ № 214-ФЗ.

11.3. Участник долевого строительства подтверждает, что предупрежден Застройщиком и согласен с тем, что сроки строительства, ввода в эксплуатацию многоквартирного дома, передачи Объекта долевого строительства могут быть изменены в одностороннем порядке по причине принятия закона, указа, постановления, акта, приказа, распоряжения, письменного указания, предписания, незаконного действия (бездействия) любого государственного или муниципального исполнительного, законодательного органа, учреждения, организации, которые препятствуют строительству/вводу в эксплуатацию многоквартирного дома или устанавливают новые условия (изменяют существующие условия) и сроки, влияющие на строительство Многоквартирного дома, в том числе по установлению, изменению технических условий строительства Многоквартирного дома и инженерно-технического обеспечения, подключению Многоквартирного дома к сетям инженерно-технического обеспечения, порядку получения или продления разрешительной, правоустанавливающей документации на строительство многоквартирного дома или на земельный участок, необходимых для продолжения строительства и/или ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию. 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).

11.4. В случае расторжения Договора не по вине Застройщика проценты на внесенные Участником долевого строительства денежные средства за пользование указанными денежными средствами не начисляются.

11.5. В случае согласия Застройщика на расторжение Договора по инициативе Участника долевого строительства, при отсутствии вины Застройщика (отсутствуют основания для отказа от исполнения договора), Участник долевого строительства уплачивает Застройщику штраф в размере 5% (пяти процентов) от цены Договора, указанной в пункте 3.1. договора. Подписанием Договора Участник долевого строительства подтверждает свое согласие на удержание суммы указанного штрафа из денежных средств, подлежащих возврату Участнику долевого строительства после расторжения Договора и дает поручение Эскроу-агенту перечислить сумму штрафа Застройщику.

12. ПОРЯДОК ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА СЧЕТА ЭСКРОУ

12.1 Настоящим Стороны (оференты) выражают намерение (оферта) и предлагают Эскроу-агенту (акцептанту) заключить Договор счета эскроу на условиях настоящего Договора и Правил совершения операций по счетам эскроу физических лиц в Банке ВТБ (ПАО), открытым для расчетов по договорам об участии в долевом

строительстве, разработанных Банком ВТБ (ПАО) и размещенных на официальном интернет-сайте Банка ВТБ (ПАО) по адресу www.vtb.ru (далее – Правила).

12.2 Бенефициар (Застройщик) и Депонент считают себя заключившими Договор счета эскроу в случае принятия (акцепта) банком (Эскроу-агентом) настоящей оферты Бенефициара (Застройщика) и Депонента путем открытия банком (Эскроу-агентом) Счета эскроу на имя Депонента, который открывается не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты получения банком (Эскроу-агентом) от Депонента необходимых документов.

12.3 Депонент обязуется в течение 1 (одного) рабочего дня с даты подписания Договора предоставить банку (Эскроу-агенту) от своего имени и от имени Застройщика (Бенефициара) настоящий Договор, содержащий оферту Застройщика (Бенефициара) и Депонента о заключении Договора счета эскроу, а также подать заявление о заключении Договора счета эскроу.

12.4 Бенефициар (Застройщик) поручает (предоставляет полномочия) Депоненту передать банку (Эскроу-агенту) настоящий Договор, содержащий оферту Бенефициара (Застройщика) о заключении Договора счета эскроу.

12.5 Бенефициар (Застройщик) в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора направляет банку (Эскроу-агенту): - оригинал/копию настоящего Договора, содержащего оферту Бенефициара (Застройщика) о заключении Договора счета эскроу, заключенного (зарегистрированного) в установленном порядке.

12.6 Депонент поручает (предоставляет полномочия) Бенефициару (Застройщику) направить банку (Эскроу-агенту) оригинал/копию настоящего Договора, содержащего оферту Бенефициара (Застройщика) о заключении Договора счета эскроу, заключенного (зарегистрированного) в установленном порядке.

12.7 Бенефициар (Застройщик) извещается банком (Эскроу-агентом) об открытии Счета эскроу и о внесении на Счет эскроу денежных средств в счет оплаты Цены Договора, путем электронного документооборота, согласованного Бенефициаром (Застройщиком) и банком (Эскроу-агентом), не позднее рабочего дня, следующего за днем открытия Счета эскроу, днем поступления денежных средств на Счет эскроу.

12.8 В случае расторжения настоящего Договора и/или Договора счета эскроу по любым основаниям Участник долевого строительства (Депонент) поручает Эскроу-агенту перечислить Депонируемую сумму, указанную в п.3.3. настоящего Договора, на счет Участника долевого строительства № ____, открытый в ____, к/с ____, БИК 043601968, ИНН ____, КПП _____

13. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

13.1. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами акта приема-передачи.

13.2. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме Цены Договора в соответствии с Договором и подписания акта приема-передачи.

13.3. Договор, дополнительные соглашения к Договору подлежат государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и считаются заключенными с момента регистрации.

13.4. Все расходы по государственной регистрации Договора, дополнительных соглашений к Договору, права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, оплачиваются Сторонами в соответствии с нормами действующего законодательства РФ.

13.5. Стороны согласились, что Сообщение вручается лично под расписку (либо отправляется по адресу электронной почты Участника долевого строительства _____, что приравнивается Сторонами к получению Сообщения лично) или отправляется заказным письмом с описью и уведомлением о вручении по адресу, предусмотренному в Договоре. Иные письма отправляются заказным письмом. Сообщения считаются полученными на момент получения отправителем уведомления о вручении письма получателю или возврата отправления с отметкой оператора почтовой связи, что заказное письмо возвращено с сообщением об отказе получателя от его получения, в связи с отсутствием получателя по указанному адресу или возврат отправления в связи с истечением срока хранения в отделении связи. Надлежащим извещением и получением Участником долевого строительства сообщения в отношении п.п. 4.3, 4.4. Договора является, в том числе, дата прибытия Сообщения на почтовое отделение по адресу Участника долевого строительства, указанному в настоящем Договоре.

13.6. Уведомление со стороны Застройщика считается надлежащим также в случае его публикации на сайте Застройщика.

13.7. В течение пятидневного срока сторона, изменившая адрес для корреспонденции, а также наступления обстоятельств, способных повлиять на выполнение обязательств по Договору, уведомляет об этом другую сторону. В случае неисполнения указанной обязанности все уведомления, направленные по указанному адресу для корреспонденции считаются направленными отправителем надлежащим образом. Уведомление со стороны Застройщика об изменении адреса и банковских реквизитов считается надлежащим в случае его публикации в средствах массовой информации и (или) размещения в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования, в том числе на сайте Застройщика.

13.8. Не допускается уступка прав требований по неустойке и иным штрафным санкциям по Договору без предварительного письменного согласия Застройщика.

13.9. Любая информация, ставшая известной сторонам в ходе исполнения условий Договора, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению третьим лицам.

13.10. Договор составлен в 3 (Трёх) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для Застройщика, Участника долевого строительства, и один экземпляр для предоставления в Управление Федеральной регистрационной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тюменской области.

13.11. Подписывая Договор, Участник долевого строительства даёт согласие на обработку (включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных Участника долевого строительства в целях исполнения (обеспечения исполнения) Договора Застройщиком и Эскроу-агентом. Участник долевого строительства ознакомился с правилами совершения операция по счетам эскроу, опубликованными на сайте Эскроу-агента в сети «Интернет».

Приложения к Договору, являющиеся его неотъемлемой частью:

- Приложение № 1 – План.

«Застройщик»

ООО Специализированный застройщик «Зеленый мыс»

625048, г.Тюмень, ул. Шиллера,22/2А

ИНН 7203183521 КПП 720301001 ОГРН 1067203358694

«Участник долевого строительства»
