

**Договор № \_\_\_\_\_**  
**участия в долевом строительстве**

г. Тюмень

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2019 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «СИБМАШ-СЕВЕРСТРОЙ»**, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**» в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, с одной стороны, и

**Гражданин Российской Федерации** \_\_\_\_\_, пол \_\_\_\_\_, дата рождения \_\_\_\_\_, место рождения \_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_, зарегистрирован по адресу: \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, вместе именуемые "Стороны", заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. Предмет договора**

1.1. По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими и привлеченными силами построить многоквартирный жилой дом в г. Тюмени, по ул. Усиевича, (далее – Объект) и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого объекта передать соответствующий объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта.

Строительство Объекта Застройщик ведет по адресу (строительный адрес): г. Тюмень, ул. Усиевича, д.16, кадастровый номер земельного участка 72:23:0217002:0000062.

1.2. Объект долевого строительства:

\_\_\_\_\_комнатная квартира, №\_\_ (\_\_\_\_), общей проектной площадью \_\_\_\_ (\_\_\_\_) кв.м., расположенная на \_\_\_\_ (\_\_\_\_) этаже; \_\_\_\_\_ на лестничной площадке, секция \_\_\_\_.

Объект долевого строительства отражен на Плате Объекта. Подписанный Сторонами План Объекта, подлежащего передаче Участнику долевого строительства по окончании строительства Объекта, является Приложением №1 к настоящему Договору.

Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства с частичной отделкой и выполнением следующих видов отделочных работ:

цементно-песчаная и гипсовая штукатурка стен, цементно-песчаная стяжка полов с шумоизоляцией, пластиковые окна с двойным стеклопакетом, алюминиевые рамы с остеклением на лоджии, входная дверь, инженерные сети без разводки по помещениям объекта.

1.3. Указанный в пункте 1.2. настоящего Договора адрес является строительным адресом строящегося Объекта. После приемки и ввода Объекта в эксплуатацию ему будет присвоен почтовый адрес.

1.4. Площадь Объекта долевого строительства, указанная в п. 1.2 настоящего Договора может незначительно отличаться от фактической площади объекта. В случае изменения площади Объекта долевого строительства менее чем на 5% Стороны взаимных претензий не имеют, а цена договора перерасчету не подлежит. Окончательная площадь указывается в передаточном акте.

1.5. Срок завершения строительства (срок завершения строительного-монтажных работ): **1 квартал 2021 г.**

1.6. Срок получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию: **1 квартал 2021 г.**

В случае, если строительство (создание) Объекта не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Дольщику соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. При этом, изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Дольщику осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

1.7. Застройщик осуществляет строительство Объекта на основании:

- Право на землю: Свидетельство о государственной регистрации права собственности, выдано 21 февраля 2013 года, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации № 72-72-01/295/2013-350.

- Кадастровый номер земельного участка 72:23:0217002:0000062;

- Разрешения на строительство № 72-304-694-2016 от 29.12.2016 г.;

- Проектной декларации, опубликованной на сайте: [usnevich16.rf](http://usnevich16.rf)

Застройщиком могут вноситься изменения в проектную декларацию в соответствии с действующим законодательством.

1.8. Исполнение обязательств Застройщика по настоящему Договору обеспечивается:

- залогом земельного участка и строящегося на нем Объекта обеспечивается возврат денежных средств, внесенных участником долевого строительства, в случаях, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее - Закон о долевом строительстве) и (или) договором, а также уплата участнику долевого строительства денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче объекта долевого строительства, и иных причитающихся ему в соответствии с договором и (или) федеральными законами денежных средств.

## **2. Цена договора и порядок расчетов**

2.1. Цена договора составляет \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек и является неизменной. НДС не облагается. 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.

2.2. Участник долевого строительства вправе произвести оплату любым незапрещенным действующим законодательством способом.

2.3. Дольщик обязуется оплатить цену Договора единовременным платежом (без рассрочки) в течение пяти банковских дней с момента государственной регистрации Договора.

3.4. Цена договора устанавливается в рублях. По соглашению Сторон оплата Цены договора (или ее части) производится путем внесения денежных средств на расчетный счет, указанный в реквизитах Застройщика в Разделе 10 Договора. При этом датой оплаты считается дата внесения денежных средств Дольщиком в банковскую или кредитную организацию.

По дополнительному соглашению сторон оплата Цены договора (или ее частей) может производиться иными способами, не противоречащими законодательству РФ.

3.5. Стороны установили, что разница между Ценой договора и величиной затрат, понесенных Застройщиком на создание Объекта в части, пропорционально относящейся к созданию Объекта долевого строительства, относится (является) к стоимости (стоимостью) услуг Застройщика, возврату Участнику долевого строительства не подлежит.

3.6. Участник долевого строительства путем подписания Договора подтверждает и дает свое согласие на то, что Застройщик вправе самостоятельно в соответствии с действующим законодательством принимать решения об использовании средств Участника долевого строительства на оплату всех расходов, связанных со строительством (созданием) Объекта и исполнением Договора, без дополнительного согласования с Участником долевого строительства.

3.7. Любые выплаты денежных средств Участнику долевого строительства по Договору могут производиться путем перечисления денежной суммы на счет Участник долевого строительства, указанный им в заявлении, если иное не установлено настоящим договором или дополнительными соглашениями к нему.

## **3. Обязательства Застройщика**

3.1. Передает Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в течение 3-х месяцев с момента получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. Документом, удостоверяющим факт передачи Объекта долевого участия, является Передаточный акт.

3.2. В случае если строительство Объекта долевого строительства не может быть осуществлено в предусмотренный договором срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока направляет участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение заключить дополнительное соглашение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства.

3.3. Застройщик вправе передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства досрочно. В таком случае Участник долевого строительства обязан принять Объект долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и единовременно уплатить оставшуюся сумму договора в течение 10 рабочих дней.

3.4. Не позднее, чем за 30 дней до срока, указанного в п. 3.1. Договора, направляет Участнику долевого строительства Уведомление об окончании строительства Объекта и необходимости принять Объект долевого строительства заказным письмом с уведомлением с описью вложения.

3.5. Застройщик передает разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта или нотариально удостоверенную копию этого разрешения в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для государственной регистрации прав собственности участников долевого строительства на объекты долевого строительства не позднее чем через десять рабочих дней после получения такого разрешения.

#### **4. Обязательства Участника долевого строительства**

4.1. Обеспечивает финансирование строительства Объекта, указанного в п. 1.2. настоящего Договора, в объеме, определенном в п. 2.1. настоящего Договора.

4.2. Обязуется принять Объект долевого строительства в течение 7 рабочих дней с момента получения Уведомления от Застройщика.

При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного настоящим договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний Передаточный акт. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего Передаточного акта.

При непринятии Объекта долевого строительства в установленный настоящим договором срок Участник долевого строительства выплачивает Застройщику неустойку в размере 0,01 % (Ноль целых одна сотая) от стоимости Договора за каждый день просрочки.

4.3. Обязуется осуществлять оплату коммунальных услуг и оплату за содержание Объекта долевого строительства с момента передачи Объекта.

4.4. Несет в полном объеме все расходы, связанные с регистрацией настоящего Договора, и уступки прав требований по Договору в регистрирующем органе, постановкой Объекта долевого строительства на государственный кадастровый учет и регистрацией права собственности на Объект долевого строительства.

4.5. Настоящий Договор подлежит передаче на государственную регистрацию в регистрирующий орган Участником долевого строительства в течении 5 дней с даты подписания.

4.6. Регистрация изменений в настоящий Договор осуществляется за счет средств и силами той стороны, по чьей инициативе вносятся изменения.

4.7. После получения передаточного акта оформление правоустанавливающих документов (технический план на квартиру, постановка на кадастровый учет квартиры, получение свидетельства о праве собственности) на квартиру осуществляется Участником долевого строительства самостоятельно и за свой счет.

4.8. Уступка Участником долевого строительства 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 долевого строительства обязан уведомить Застройщика о состоявшейся уступке и предоставить ему копию договора уступки права требования по настоящему договору, зарегистрированную в регистрирующем органе.

4.9. С момента ввода дома в эксплуатацию обязуется принять участие в общем собрании будущих собственников в соответствии с Жилищным кодексом РФ и выбрать способ управления домом до момента оформления права собственности на Объект долевого строительства.

4.10. Присутствовать на всех мероприятиях, требующих его личного участия. Подписывать все необходимые документы, требующиеся для оформления права собственности на Объект долевого участия.

4.11. Участник долевого строительства не вправе изменять конструктивные элементы в строящемся Объекте долевого строительства и производить строительные, отделочные и иные виды работ до момента подписания Передаточного акта Объекта долевого строительства.

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 10-дневный срок с момента получения соответствующего требования Застройщика вернуть Объект долевого строительства в первоначальное состояние и уплатить Застройщику штраф в размере 10% от цены договора, указанной в п. 2.1. настоящего договора. В случае нарушения срока,

установленного настоящим пунктом, Застройщик вправе самостоятельно привести Объект долевого строительства в первоначальное состояние, при этом помимо штрафа, установленного настоящим пунктом, Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику убытки, вызванные приведением Объекта долевого строительства в первоначальное состояние.

4.12. Участник долевого строительства после ввода Объекта долевого строительства в эксплуатацию не вправе осуществлять любые работы, влекущие изменение фасада многоквартирного дома, в нарушение паспорта фасада, в том числе: замена облицовочного материала; покраска фасада, его частей; создание, изменение или ликвидация крылец, навесов, козырьков, карнизов, балконов, лоджий; изменение художественной подсветки и так далее в соответствии с Правилами благоустройства г. Тюмень.

4.13. Участник долевого строительства перед подписанием настоящего договора обязан представить Застройщику согласие заинтересованных лиц на совершение сделки.

4.14. Участник долевого строительства обязуется извещать Застройщика об изменении адреса или иных реквизитов Участника долевого строительства, указанных в настоящем договоре. Извещение должно быть составлено в письменной форме и направлено застройщику в пятидневный срок с момента такого изменения.

## **5. Гарантии**

5.1. Застройщик подтверждает, что наделен правом на привлечение Участника долевого строительства к участию в финансировании строительства Объекта на основании, указанных в п. 1.7. Договора документов. Застройщик также гарантирует, что им не заключено и не будет в период действия Договора заключено договоров (соглашений) с иными лицами, предусматривающих их право на получение от Застройщика Объекта. Застройщик гарантирует, что передаваемая Участнику долевого строительства Квартира (Объект) на момент заключения настоящего договора не принадлежит третьим лицам, не отчуждена, не заложена, в споре, под запретом (арестом) не состоит.

5.2. Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, составляет пять лет с момента передачи его Участнику долевого строительства в соответствии с п. 3.1. настоящего Договора.

Названный срок не распространяется на отделочные работы, а также на внутренние коммуникации, приборы и оборудование, для которых их изготовителем установлен самостоятельный гарантийный срок меньшей продолжительностью.

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

5.4. Недостатки, обнаруженные в течение гарантийного срока, которые не могли быть выявлены при осмотре Квартиры и подписании передаточного акта и за которые несет ответственность Застройщик, должны быть устранены Застройщиком самостоятельно или с привлечением Застройщиком иных лиц в течение 45 (сорока пяти) дней после составления сторонами акта о выявленных недостатках, если иной срок устранения недостатков не будет предложен Застройщиком и согласован с Участником долевого строительства в акте о выявленных недостатках.

5.5. В случае обнаружения недостатка Объекта долевого строительства Участник долевого строительства обязан письменно обратиться к Застройщику, предъявив при этом копию свидетельства о праве собственности на Объект долевого строительства, копию настоящего договора, копию Передаточного акта на Объект долевого строительства и документы, обосновывающие заявленные требования.

## **6. Ответственность сторон**

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по данному договору стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим договором.

6.2. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

6.3. В случае нарушения предусмотренного договором (п. 3.1.) срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик несет ответственность в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 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».

6.4. Сторона, нарушившая свои обязательства по настоящему Договору или в связи с ним, освобождается от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, если они были вызваны причинами, за которые отвечает другая Сторона.

6.5. В части, не оговоренной в настоящей статье, Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых обязательств по настоящему договору в соответствии с законодательством Российской Федерации.

## **7. Обстоятельства непреодолимой силы**

7.1. Ни одна из сторон не несет ответственности перед другой Стороной за неисполнение обязательств по настоящему Договору, обусловленное действием обстоятельств непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, возникших помимо воли и желания сторон и которые нельзя предвидеть или избежать, в том числе объявленная или фактическая война, гражданские волнения, эпидемии, блокада, эмбарго, пожары, наводнения, землетрясения и другие природные стихийные бедствия, а также издание актов государственных органов и органов местного самоуправления, изменение действующего на момент подписания Договора законодательства.

7.2. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы срок выполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия.

7.3. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательства по настоящему Договору, обязана не позднее 5 (пяти) рабочих дней сообщить другой Стороне в письменной форме о наступлении, предполагаемом сроке действия и прекращении действия вышеуказанных обстоятельств.

7.4. Не уведомление или несвоевременное уведомление не лишает Сторону права ссылаться на вышеуказанное обстоятельство, как на основание, освобождающее от ответственности за неисполнение обязательств по Договору.

## **8. Прочие условия**

8.1. Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30 декабря 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».

8.2. Все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, будут решаться Сторонами путем переговоров. Если Стороны не могут прийти к соглашению в течение месяца с момента возникновения спора, он передается на рассмотрение в Центральный районный суд г. Тюмени либо Арбитражный суд Тюменской области в соответствии с подведомственностью.

8.3. Стороны устанавливают обязательный претензионный порядок урегулирования спора. Претензии рассматриваются только в письменном виде в течение 30 дней со дня их поступления. Претензии могут быть направлены заказными письмами с уведомлением о вручении либо вручаются лично. Иной порядок подачи и рассмотрения претензий не предусмотрен.

8.4. Все изменения и дополнения к настоящему договору признаются действительными, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.

8.5. С момента подписания настоящего Договора все предшествующие переговоры, соглашения и переписка Сторон, противоречащие условиям настоящего Договора, утрачивают силу и не могут использоваться Сторонами в качестве доказательства в случае спора и для толкования текста Договора.

8.6. Адресом Участника долевого строительства для направления ему корреспонденции по настоящему договору является адрес регистрации по месту жительства. В случае изменения адреса или иных реквизитов Участника долевого строительства, указанных в настоящем договоре, последний обязан письменно уведомить Застройщика в пятидневный срок с момента такого изменения. В случае нарушения Участником долевого строительства указанной обязанности корреспонденция, направленная по указанному в настоящем пункте адресу, считается отправленной надлежащим образом. Все затраты, вызванные переоформлением документов в связи с несоблюдением Участником долевого строительства

обязанности по извещению Застройщика, предусмотренному настоящим пунктом, Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику.

8.7. Участник долевого строительства дает свое согласие на раздел, преобразование либо иной способ образования земельного участка под Объектом строительства, а также возможное изменение площади земельного участка в случае осуществления данных действий, внесение изменений в правоустанавливающие документы на земельный участок, а также регистрацию права собственности Застройщика на незавершенным строительством многоквартирный жилой дом.

8.8. Участник долевого строительства согласен с тем, что объект незавершенного строительства, расположенный на указанном земельном участке, может быть передан Застройщиком в залог третьим лицам по выбору Застройщика.

8.9. Любые действия с земельным участком, а также действия по регистрации Застройщиком прав на строящийся объект незавершенного строительства, действия в отношении объекта незавершенного строительства, не влекут изменения либо прекращение обязательств, связанных с передачей Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, указанного в пункте 2.2. настоящего договора.

8.10. Настоящий Договор составлен в 3 (трех) подлинных экземплярах, по одному для каждой Стороны и один экземпляр для регистрирующего органа. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

8.11. Участник долевого строительства путем подписания Договора подтверждает, что ознакомился с проектной документацией и проектной декларацией Объекта до подписания Договора.

Участник долевого строительства подтверждает, что до заключения Договора получил всю необходимую, полную и удовлетворяющую его информацию, включая, но не ограничиваясь:

- О наименовании, адресе и режиме работы Застройщика.
- О полном объеме своих прав и обязанностей по Договору.
- Об Объекте, в котором расположена Квартира; о характеристиках Квартиры.
- Об установленном действующим законодательством порядке государственной регистрации Договора и права собственности Дольщика на Квартиру.

- О моменте возникновения права собственности Дольщика на Квартиру и на долю в общем имуществе Объекта.

- О правовых основаниях строительства Объекта (п. 1.2. Договора).
- О переходе на Дольщика бремени содержания Квартиры и доли в общем имуществе Объекта.
- Об условиях страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче объекта долевого строительства по договору участия в долевом строительстве, а также сведения о страховой организации.

8.12. Участник долевого строительства подписанием настоящего Договора дает для целей заключения с Застройщиком настоящего договора и его последующего исполнения, предоставлении информации об услугах Застройщика свое согласие на обработку своих персональных данных: фамилия, имя, отчество, дата и место рождения, место жительства, телефон, адрес электронной почты, документ, удостоверяющий личность, финансовое положение, доходы и любая иная информация, относящиеся к личности Участника долевого строительства, доступная либо известная в любой конкретный момент времени Застройщику, предусмотренная 152 ФЗ РФ "О персональных данных".

Настоящее согласие предоставляется на осуществление следующих действий в отношении Персональных данных: сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передача), обезличивание, блокирование, уничтожение. Обработка Персональных данных осуществляется Застройщиком с применением следующих основных способов (но, не ограничиваясь ими): хранение, запись на электронные носители и их хранение, составление перечней. Настоящее согласие дается на срок действия настоящего Договора и в течение 5 (пяти) лет с даты прекращения Договора, в соответствии с действующим законодательством РФ.

8.13. Участник долевого строительства ознакомлен с тем, что Объект, включающий в себя Объект долевого строительства строится по индивидуальному проекту и является уникальным архитектурным решением. Нарушение условий эксплуатации Объекта (включая, но не ограничиваясь размещением на фасаде Объекта недвижимости внешних блоков кондиционеров и иного инженерного оборудования вне отведенных мест) является нарушением архитектурного облика дома, а также прав автора, что может повлечь за собой ответственность, предусмотренную законодательством РФ.

### **9. Срок действия договора**

9.1. Договор действует до полного выполнения сторонами своих обязательств по договору.

9.2. В соответствии с п.2 ст.425 ГК РФ Стороны договорились, что условия настоящего договора, применяются к отношениям, возникшим с даты подписания настоящего Договора.

9.3. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению сторон в установленном законом порядке. Односторонний отказ от исполнения договора допускается только в случаях, предусмотренных Федеральным законом от 30 декабря 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».

### **10. Реквизиты и подписи сторон**

**Застройщик:**

**Участник долевого строительства:**