

ДОГОВОР
участия в долевом строительстве №



город Тюмень

«» _____ 2018 года

Общество с ограниченной ответственностью «Акварель», именуемое в дальнейшем **Застройщик**, в лице _____, действующей на основании доверенности _____, и

_____, именуемый в дальнейшем **Участник долевого строительства**, вместе именуемые Стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. В соответствии с условиями настоящего договора Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить объект капитального строительства – **жилой дом ГП-1.6** в составе проекта: «Жилые дома с размещением на нижних этажах нежилых помещений ГП-1.1, ГП-1.6, жилые дома ГП-1.2, ГП-1.3, ГП-1.4, ГП-1.5, ГП-1.7 и паркинга ГП-1.8 по ул. Таврическая, 9 в г. Тюмени» (далее по тексту настоящего договора – многоквартирный дом) на земельном участке с кадастровым номером 72:23:0216002:9676, общей площадью 32145 кв.м., принадлежащем Застройщику на праве аренды, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, передать Объект долевого строительства, указанный в п. 1.2 настоящего договора, Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

Адрес многоквартирного дома: Тюменская область, город Тюмень, улица Таврическая, дом 9, корпус 7.

1.2. Объектом долевого строительства является **квартира (жилое помещение), состоящая из _____ комнат, общей проектной площадью _____ кв. м., расположенная в многоквартирном доме на _____ этаже, со строительным номером – _____ слева направо от входа на этаж**, согласно плану Объекта долевого строительства и его местоположению на поэтажном плане многоквартирного дома (приложение № 1 к настоящему договору), создаваемая с привлечением денежных средств Участника долевого строительства, в соответствии с проектной документацией, и подлежащая передаче ему без внутренней отделки с выполненными в ней работами согласно перечню, приведенному в основных характеристиках Объекта долевого строительства (приложении № 2 к настоящему договору), после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим договором (далее – по тексту настоящего договора – Объект долевого строительства).

Под общей площадью Объекта долевого строительства понимается сумма площадей всех частей Объекта долевого строительства, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в Объекте долевого строительства, за исключением балкона, лоджии.

1.3. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик.

2. Правовое обоснование заключения договора

2.1. Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и Федеральным законом от 21.07.1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

2.2. Право Застройщика на привлечение денежных средств Участника долевого строительства Объекта долевого строительства в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Тюменская область, город Тюмень, улица Таврическая, дом 9, корпус 7, с принятием на себя обязательств, после исполнения которых у Участника долевого строительства возникает право на Объект долевого строительства в многоквартирном доме, подтверждают следующие документы:

2.2.1. Устав, утвержденный решением единственного учредителя ООО «Акварель» №1 от 17 декабря 2012 г. Зарегистрированный Межрайонной ИФНС России №14 по Тюменской области от 26 декабря 2012 г.;

2.2.2. Свидетельство о государственной регистрации юридического лица, № 72 002237963 за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1127232072868. Выдано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №14 по Тюменской области от 26 декабря 2012 г.

2.2.3. Свидетельство о постановке на учет в налоговом органе по месту нахождения на территории Российской Федерации, №72 002313574. Выдано ИФНС России по г. Тюмени №3 от 1 августа 2014 г.

2.2.4. Разрешение на строительство 26.06.2018 г. № 72-304-532-2018, выдано Администрацией города Тюмени.

2.2.5. Договор аренды земельного участка от 01.02.2013 г. (зарегистрирован в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тюменской области 28.12.2013 года, запись регистрации № 72-72-01/624/2013-266) на земельный участок с кадастровым номером 72:23:0216002:9676, расположенный по адресу: Тюменская область, город Тюмень, улица Таврическая, 9.

2.3. Проектная декларация на строительство многоквартирного дома размещена на сайте Застройщика: www.akvarel-tmn.ru.

Дата размещения проектной декларации: 16 августа 2018 года.

2.4. Участник долевого строительства ознакомлен с документами, указанными в п. 2.2 настоящего договора. Подписанием настоящего договора Участник долевого строительства выражает свое согласие с содержанием проектной декларации. Все технические вопросы Участнику долевого строительства разъяснены и понятны.

2.5. Участник долевого строительства подтверждает, что до него в полном объеме доведена информация о местоположении строящегося объекта недвижимости с учетом окружающей обстановки, а также сведения о составе и месте расположения общего имущества в многоквартирном доме (электрического, санитарно-технического и иного оборудования).

3. Цена договора, сроки и порядок ее оплаты

3.1. Цена договора, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате Застройщику Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства, составляет _____ рублей **00 копеек**.

3.2. Уплата цены договора производится Участником долевого строительства в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты, государственной регистрации настоящего договора.

Оплата производится путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика или любым другим не запрещенным законом способом.

3.3. Цена договора определяется как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства.

3.4. Денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства по настоящему договору, подлежат использованию Застройщиком в целях, 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".

3.5. В случае, если фактические затраты на строительство (создание) Объекта долевого строительства оказались меньше тех, которые учитывались при определении цены настоящего договора, полученная Застройщиком экономия возврату не подлежит. Указанные денежные средства остаются в распоряжении Застройщика и могут использоваться по его усмотрению.

3.6. Цена договора, определенная в соответствии с пунктом 3.1. настоящего договора, является фиксированной и изменению не подлежит.

3.7. Указанная в пункте 1.2. настоящего договора площадь Объекта долевого строительства является проектной и подлежит уточнению на основании данных кадастрового учета.

При возникновении расхождений между общей проектной площадью Объекта долевого строительства и площадью Объекта долевого строительства по данным кадастрового учета перерасчет цены договора не производится.

4. Права и обязанности Участника долевого строительства

4.1. Участник долевого строительства обязуется:

4.1.1. Уплатить обусловленную договором цену в предусмотренный пунктом 3.2. настоящего договора срок.

4.1.2. Представить в течение 10 (десяти) календарных дней 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.

4.1.3. Принять Объект долевого строительства в порядке, предусмотренном разделом 6 настоящего Договора.

4.1.4. С момента приемки Объекта долевого строительства по акту приема-передачи, указанному в п. 6.1 настоящего договора, самостоятельно нести расходы на оплату коммунальных услуг (теплоснабжения, электроснабжения, водоснабжения и канализации) и нести иные расходы по содержанию и эксплуатации Объекта долевого строительства по счетам, выставляемым управляющей компанией многоквартирного дома или ресурсоснабжающей организацией, с которой Участник долевого строительства заключит договор, согласно установленных тарифов.

4.1.5. Представить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, необходимые документы для регистрации права собственности на Объект долевого строительства в течение 2 (двух) месяцев с момента передачи Объекта долевого строительства по акту приема-передачи, указанному в п. 6.1 настоящего договора, нести все расходы, связанные с оформлением и регистрацией права собственности на Объект долевого строительства.

4.1.6. 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 трехдневный срок с момента наступления такого события.

4.1.7. 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 договора уступки в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента совершения уступки;

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

4.1.8. Предоставить Застройщику согласие на обработку персональных данных по форме, указанной в приложении № 5 к настоящему договору.

4.1.9. Обязательства Участника долевого строительства по настоящему договору считаются исполненными в полном объеме с момента уплаты Участником долевого строительства Застройщику в полном объеме денежных средств, указанных в п. 3.1. настоящего договора, исполнения обязательств, предусмотренных п.п. 4.1.8, 4.2.2.1 настоящего договора и подписания Сторонами акта приема-передачи, указанного в п. 6.1 настоящего договора.

4.2. Участник долевого строительства вправе:

4.2.1. Осуществлять полномочия по владению и пользованию Объектом долевого строительства только после подписания акта приема-передачи, указанного в п. 6.1 настоящего договора.

4.2.2. При условии полной оплаты стоимости Объекта долевого строительства с письменного согласия Застройщика уступить право требования по настоящему договору третьим лицам. Уступка Участниками долевого строительства права требования по настоящему договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства, указанного в п. 6.1 настоящего Договора.

4.2.2.1. В случае неполной оплаты (неоплаты) стоимости Объекта долевого строительства 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.

4.2.3. Производить на Объекте долевого строительства работы по чистовой отделке только после получения от Застройщика Объекта долевого строительства по акту приема-передачи, указанному в п. 6.1 настоящего договора.

4.2.4. Выдать доверенность третьему лицу на представление интересов Участника долевого строительства в отношениях с Застройщиком, в том числе на подписание акта приема-передачи Объекта долевого строительства, указанного в п. 6.1 настоящего договора, с учетом условий, указанных в пункте 4.1.7 настоящего договора.

4.3. Участник долевого строительства не вправе:

4.3.1. Изменять конструктивные элементы в строящемся Объекте долевого строительства и производить в нем строительные, отделочные и иные работы, в том числе производить замену входной двери до момента подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства, указанного в п. 6.1 настоящего договора.

5. Права и обязанности Застройщика

5.1. Застройщик обязан:

5.1.1. Осуществлять необходимые согласования проектной документации и внесение изменений, связанные с исполнением настоящего договора.

5.1.2. Осуществить строительство Объекта долевого строительства и ввести многоквартирный дом в эксплуатацию не позднее 2 квартал 2021 года.

5.1.3. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в порядке, предусмотренном в разделе 6 настоящего Договора, не позднее 6 (шести) месяцев после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома. Допускается досрочное исполнение обязательства Застройщика по передаче Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства.

5.1.4. В случае если строительство многоквартирного дома не может быть завершено в срок, предусмотренный п. 5.1.2. настоящего договора, не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение заключить дополнительное соглашение об изменении договора.

5.1.5. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям настоящего договора и требованиям законодательства.

5.1.6. При передаче Объекта долевого строительства Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы Объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (далее - инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства), которая прилагается к акту приема-передачи Объекта долевого строительства, указанного в п. 6.1 настоящего договора.

5.1.7. По окончании строительства организовать постановку многоквартирного дома на государственный кадастровый учет.

5.1.8. Осуществлять сбор, обработку и хранение персональных данных Участника долевого строительства в соответствии с требованиями действующего законодательства.

5.1.9. Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными в полном объеме с момента подписания Сторонами акта приема-передачи, указанного в п. 6.1 настоящего договора.

5.1.10. Производить уплату обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 29.07.2017 N 218-ФЗ "О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".

5.2. Застройщик вправе:

5.2.1. С целью своевременного осуществления строительства привлекать к выполнению работ третьих лиц (Заказчика, Генерального подрядчика, поставщиков и других лиц) без согласия Участника долевого строительства.

5.2.2. Осуществить строительство Объекта долевого строительства и ввод многоквартирного дома в эксплуатацию досрочно.

5.2.3. Требовать от Участника долевого строительства полной и своевременной оплаты стоимости Объекта долевого строительства, своевременной приемки Объекта долевого строительства, а также исполнения Участником долевого строительства иных обязательств, предусмотренных настоящим договором и гражданским законодательством.

5.2.4. Без согласования с Участником долевого строительства вносить изменения в проектную документацию, в том числе в части количества квартир, этажности, материалов, инженерного оборудования, благоустройства, архитектурных, конструктивных решений.

5.2.5. Осуществить раздел, объединение или иное образование земельного участка, на котором осуществляется строительство Объекта долевого строительства в течение его строительства.

6. Порядок передачи Объекта долевого строительства

6.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому сторонами акту приема-передачи по форме, указанной в приложении № 3 к настоящему договору.

В акте приема-передачи Объекта долевого строительства указывается информация о дате передачи, основные характеристики Объекта долевого строительства, а также иная информация по усмотрению сторон.

К акту приема-передачи Объекта долевого строительства прилагается инструкция по эксплуатации Объекта долевого строительства, которая является неотъемлемой частью акта приема-передачи.

6.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию.

6.3. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного настоящим договором срока передачи Объекта долевого строительства обязан направить Участнику долевого строительства уведомление о завершении строительства многоквартирного дома и Объекта долевого строительства, о его готовности к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого

строительства. Уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу, указанному в п. 12.9 настоящего договора, или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

6.4. Участник долевого строительства обязан принять Объект долевого строительства по акту приема-передачи в срок, указанный в уведомлении о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

6.5. Участник долевого строительства до подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства требованиям, указанным в части 1 статьи 7 Федерального Закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости...», по форме, указанной в Приложении № 4 к настоящему договору.

6.6. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный п. 6.4 настоящего договора срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в п. 6.5 настоящего договора) Застройщик по истечении 2 (двух) месяцев со дня, указанного в уведомлении о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, 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 составления предусмотренного настоящим пунктом одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.

7. Гарантии качества

7.1. Предметом гарантии является Объект долевого строительства, указанный в пункте 1.2. настоящего договора. Качество объекта должно соответствовать условиям настоящего договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

7.2. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 лет.

7.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, определяется паспортом завода – изготовителя, но не может быть менее чем 3 (три) года.

7.4. Гарантийный срок, установленный п. 7.2. настоящего договора, исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства. Гарантийный срок, установленный п. 7.3. настоящего договора, исчисляется со дня подписания первого акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

7.5. Гарантийные обязательства действительны при обязательном соблюдении Участником долевого строительства Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 года № 170, инструкции по эксплуатации Объекта, указанной в п. 6.1 настоящего договора.

7.6. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока. При этом Участник долевого строительства обязан предъявить копию настоящего договора, копию акта приема-передачи Объекта долевого строительства и документы, обосновывающие заявленные требования.

7.7. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в срок, согласованный Застройщиком с Участником долевого строительства.

7.8. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства, указанной в п. 6.1 настоящего договора, правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

8. Ответственность Сторон

8.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Убытки возмещаются сверх неустойки.

8.2. В случае нарушения сроков оплаты стоимости Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику пени за каждый календарный день просрочки в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа.

8.3. В случае нарушения предусмотренного настоящим договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пеню) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере.

8.4. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания акта приема-передачи, указанного в п. 6.1 настоящего договора, Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по настоящему договору.

8.5. Просрочка внесения платежа более двух месяцев является основанием для одностороннего внесудебного отказа Застройщика от исполнения настоящего договора.

9. Обеспечение исполнения обязательств Застройщика

9.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по настоящему договору и по другим договорам участия в долевом строительстве на многоквартирный дом с момента государственной регистрации таких договоров у Участника долевого строительства считается находящимся в залоге предоставленный для строительства многоквартирного дома земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве аренды, и строящийся на этом земельном участке многоквартирный дом.

9.2. Исполнение обязательств Застройщика по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства наряду с залогом обеспечивается уплатой обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд, в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 29.07.2017 N 218-ФЗ "О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".

10. Форс-мажорные обстоятельства

10.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору, если оно явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, а именно: пожара, наводнения, землетрясения или других стихийных бедствий, войны, блокады, вооруженных конфликтов, решения органов законодательной и исполнительной власти ограничительного характера, забастовок и т.п., и эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение настоящего договора.

10.2. 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 один месяц, любая из Сторон может в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего договора без возмещения убытков. Письменное подтверждение соответствующей Торгово-промышленной палаты будет считаться достаточным свидетельством обстоятельств форс-мажора.

11. Действие договора

11.1. Настоящий договор подлежит государственной регистрации, вступает в силу для третьих лиц с момента такой регистрации и действует до полного исполнения Сторонами принятых на себя обязательств.

11.2. Настоящий договор может быть изменен по письменному соглашению Сторон. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями, которые являются неотъемлемой частью настоящего договора. Все изменения и дополнения к настоящему соглашению подлежат государственной регистрации и вступают в силу для третьих лиц с момента такой регистрации.

11.3. Настоящий договор может быть расторгнут по письменному соглашению Сторон и по иным основаниям, установленным действующим Законодательством и настоящим Договором.

11.4. В случае если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» требованиям к Застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения настоящего договора во внесудебном порядке.

11.5. В случаях, предусмотренных п.п. 8.5, 10.2, настоящий договор считается расторгнутым с даты получения уведомления об одностороннем внесудебном отказе от исполнения настоящего договора другой Стороной либо на 10-й (десятый) календарный день с даты отправления такого уведомления другой Стороне по адресу, указанному в разделе 14 настоящего договора.

12. Разрешение споров

12.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении настоящего договора, разрешаются сторонами путем переговоров. Участник долевого строительства вправе направить письменную претензию с приложением документов, подтверждающих указанные в претензии обстоятельства, срок ответа на указанную претензию составляет - 30 (тридцать) календарных дней.

12.2. В случае неурегулирования спорных вопросов путем переговоров, а также в случае отказа от проведения переговоров или отсутствия ответа на письменную претензию в течение одного месяца, спор передается на рассмотрение в суд, в порядке, предусмотренном действующим Законодательством.

13. Особые условия

13.1. Во всем остальном, что не предусмотрено условиями настоящего договора, стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

13.2. Со дня государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства Участник долевого строительства приобретает право общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе лестничные клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, холлы, кровля, технические этажи и подвалы, ограждающие несущие и ненесущие конструкции, а также механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, а также иные объекты, предназначенные для обслуживания многоквартирного дома, как единого комплекса недвижимого имущества, и служащие для его использования.

13.3. Со дня государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства Участник долевого строительства приобретает право общей долевой собственности на земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного многоквартирного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

13.4. Участник долевого строительства согласен с тем, что Застройщик самостоятельно распоряжается построенными инженерно-техническими сооружениями.

13.5. Участник долевого строительства дает согласие Застройщику на распоряжение любым образом земельным участком, указанным в п. 1.1. настоящего договора, включая осуществление объединения, перераспределения, раздела и выдела из указанного земельного участка других (другого) земельных участков и на последующую государственную регистрацию права собственности Застройщика на вновь образованные (преобразованные) земельные участки, а также на возможное уменьшение или увеличение площади земельного участка, указанного в п. 1.1. настоящего договора, в случае осуществления данных действий. Участник долевого строительства выражает свое согласие на изменение предмета залога в связи с предстоящими преобразованиями земельного участка, указанного в п. 1.1. настоящего договора.

13.6. Вопросы, связанные с обслуживанием и эксплуатацией многоквартирного дома, решаются собственниками помещений в многоквартирном доме самостоятельно в соответствии с Жилищным кодексом РФ.

13.7. Участник долевого строительства самостоятельно решает вопросы телефонизации Объекта долевого строительства.

13.8. Адресом Участника долевого строительства для направления ему корреспонденции является: _____ . В случае изменения адреса или иных реквизитов Участника долевого строительства, указанных в настоящем договоре, Участник долевого строительства обязан письменно уведомить Застройщика в трехдневный 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.

13.9. Настоящий договор составлен на 13 (тринадцать) листах в 3 (трех) подлинных экземплярах, по одному для каждой из Сторон, третий экземпляр – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

13.10. Неотъемлемой частью настоящего договора являются:

Приложение № 1 – План Объекта долевого строительства на поэтажном плане многоквартирного дома;

Приложение № 2 – Основные характеристики Объекта долевого строительства и многоквартирного дома;

Приложение № 3 – Форма акта приема-передачи Объекта долевого строительства;

Приложение № 4 – Форма акта о несоответствии Объекта долевого строительства требованиям 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»;

Приложение № 5 – Форма согласия на обработку персональных данных.

14. Подписи и реквизиты Сторон:

Застройщик:

ООО «Акварель»

г. Тюмень, ул. Советская, 55

Тел. (3452) 46-85-14

ИНН 7204186003

КПП 720301001

ОГРН 1127232072868

Р/с 40702810100480000222

ЕКАТЕРИНБУРГСКИЙ Ф-Л ПАО АКБ "СВЯЗЬ-

БАНК" г. Екатеринбург

БИК 046577959

К/с 30101810500000000959

Участник долевого строительства

_____ / _____ /

_____ / _____ /

МП

ПЛАН ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
НА ПОЭТАЖНОМ ПЛАНЕ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

_____ этаж

План 11-20-го этажей (ГП-1.6)



Застройщик:

Участник долевого строительства:

_____ / _____ /

_____ / _____ /

МП

ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

Основные характеристики многоквартирного дома	
Вид	Многоквартирный дом
Назначение	Жилой
Этажность	21
Общая площадь многоквартирного дома	14 181 м ²
Материал наружных стен	Кирпич облицовочный, утеплитель, керамзитоблок
Материал поэтажных перекрытий	Монолитный железобетон
Класс энергоэффективности	С (нормальный)
Класс сейсмостойкости	Здание находится в сейсмически неактивном районе
Основные характеристики Объекта долевого строительства	
Назначение Объекта долевого строительства	жилое помещение
Этаж	_____
Общая площадь	_____ кв.м.
Количество комнат	_____
Площадь комнат	_____ кв.м.
Площадь помещений вспомогательного использования	_____ кв.м.
Внутренняя отделка Объекта долевого строительства	
Лоджии:	
Отделка потолков лоджий	Без отделки
Ограждение лоджий и балконов	Лицевой кирпич
Остекление лоджий	Пластиковые переплеты ПВХ профиля
Полы лоджий	Без устройства стяжки
Комнат:	
Высота помещений	2,7 м
Отделка стен, перегородок	Штукатурка
Отделка потолков	Без отделки
Полы	Цементная стяжка по плите с устройством звукоизоляции
Окна	Пластиковые переплеты ПВХ профиля
Балконные дверные блоки	Пластиковые переплеты ПВХ профиля
Инженерное оборудование Объекта долевого строительства	
Вентиляция	Вытяжная с естественным побуждением
Внутренние сантехнические системы Объекта долевого строительства	
Системы отопления	Поквартирная
Системы водоснабжения	без разводки
Канализация	без разводки и установки сантехнических приборов
Электроснабжение Объекта долевого строительства	
Групповые линии квартир выполнены кабелем под слоем штукатурки и в стяжке пола: освещение, розеточная сеть, к кухонным плитам, предусмотрена система заземления.	
Сети связи Объекта долевого строительства	
Телевидение, телефонизация, домофон	Телефонная связь и доступ к услугам: интернет, телевидение, домофон.
Пожарная сигнализация	Тепловые и дымные пожарные извещатели
Энергетическая эффективность	Приборы учета: воды, электроснабжения, тепла.

Застройщик:

Участник долевого строительства:

_____ / _____ / _____

_____ / _____ / _____

МП

Форма акта приема-передачи объекта долевого строительства

г. Тюмень

2018 года

Общество с ограниченной ответственностью « _____ », именуемое в дальнейшем Застройщик, в лице Генерального директора Беличенко Виктора Алексеевича, действующего на основании Устава, и Ф.И.О. участника долевого строительства (паспортные данные, адрес регистрации), именуемый в дальнейшем Участник долевого строительства, вместе именуемые Стороны, составили настоящий акт о нижеследующем:

1. В соответствии с договором участия в долевом строительстве № _____ от _____ года (договором об уступке права требования от _____ года – в случае наличия) (далее по тексту – договор) Застройщик передает, а Участник долевого строительства принимает в собственность **квартиру (жилое помещение), состоящую из (кол-во комнат), общей проектной площадью _____ кв. м, расположенную в многоквартирном доме на _____ (____) этаже, со строительным номером _____ (____)** (далее по тексту - Объект долевого строительства) согласно плану объекта долевого строительства и его местоположению на поэтажном плане многоквартирного дома (приложение № 1 к договору), без внутренней отделки с выполненными в ней работами согласно перечню, приведенному в основных характеристиках Объекта долевого строительства (приложении № 2 к договору).

2. Общая площадь Объекта долевого строительства составляет _____ кв.м., в том числе жилая площадь – кв.м. Площадь лоджии составляет _____ кв.м.

3. Дата передачи Объекта долевого строительства _____.

4. Доля Участника долевого строительства в праве общей долевой собственности на общее имущество многоквартирного дома составляет _____.

5. Состав общего имущества многоквартирного дома:

5.1. Лестничные клетки, тамбуры, коридоры, подсобные помещения; лифты, лифтовая шахта; техподполье и технический этаж, где расположены инженерные коммуникации, тепловой пункт, иное обслуживающее более одного помещения в доме оборудование; кровля; ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома; механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения; земельный участок, на котором будет расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства; иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

5.2. Элементы благоустройства: проезды, надземные стоянки автотранспорта, тротуары, детские и спортивные площадки, с установкой малых архитектурных форм и переносных изделий (скамейки, урны, детское игровое оборудование, спортивное оборудование).

6. Многоквартирный дом и Объект долевого строительства построены в соответствии с условиями договора, основными характеристиками Объекта долевого строительства и многоквартирного дома (приложение № 2 к договору), требованиями технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иными обязательными требованиями.

7. Участник долевого строительства произвел осмотр Объекта долевого строительства, всех его помещений и оборудования перед подписанием настоящего акта, качественным и техническим состоянием Объекта долевого строительства удовлетворен. Претензий по исполнению всех условий договора Участник долевого строительства не имеет. Акт о несоответствии Объекта долевого строительства требованиям 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» не составлялся.

Если Акт о несоответствии Объекта долевого строительства требованиям 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» составлялся, то указываем: «Недостатки по Акту о несоответствии Объекта долевого строительства требованиям 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 _____ устранены полностью».

8. При подписании настоящего акта Застройщик передал, а Участник долевого строительства принял:

- ключи: от Объекта долевого строительства в количестве шт., от домофона в количестве шт.;
- приборы учета ХВС и ГВС: _____ с показаниями _____.
- приборы учета электроэнергии с показаниями _____.
- гарантийные талоны на окна (если имеются).

9. С момента подписания настоящего акта обязательства Застройщика по строительству и передаче Объекта долевого строительства в соответствии с условиями договора считаются выполненными в полном объеме.

10. Настоящий акт составлен в трех экземплярах, один – Застройщику, один - Участнику долевого строительства и один экземпляр для регистрирующего органа.

11. Экземпляры настоящего акта в количестве, указанном в п. 8 настоящего акта, за исключением экземпляра Застройщика, Участником долевого строительства получены.

Приложение: – Инструкция по эксплуатации Объекта долевого строительства.

Передал:
Застройщик:
ООО « _____ »

Принял:
Участник долевого строительства:

М.П.

//

**Форма акта о несоответствии Объекта долевого строительства
требованиям 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»**

г. Тюмень

2018 года

Общество с ограниченной ответственностью « _____ », именуемое в дальнейшем Застройщик, в лице
Генерального директора Беличенко Виктора Алексеевича, действующего на основании Устава, и

Ф.И.О. участника долевого строительства (паспортные данные, адрес регистрации), именуемый в
дальнейшем Участник долевого строительства, вместе именуемые Стороны, составили настоящий акт о
нижеследующем:

При осмотре квартиры, расположенной в многоквартирном доме (*наименование в соответствии с
разрешением на строительство*) на ____ (____) этаже, со строительным номером _____ (____), были обнаружены
следующие строительные недостатки:

Срок устранения строительных недостатков: _____.

Акт составлен в присутствии _____;

(Ф.И.О., должность) (подпись)

(Ф.И.О., должность) (подпись)

(Ф.И.О., должность) (подпись)

Застройщик:
ООО « _____ »

М.П.

Участник долевого строительства:

_____//

