# Договор №

**участия в долевом строительстве**

г. Тюмень «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Восток Девелопмент»**, в лице директора Гоцыка Алексея Владиславовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, с одной стороны, и

**Гражданин (ка) Российской Федерации: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**,\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г.р., место рождения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ паспорт \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, зарегистрированный по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ , именуемый в дальнейшем **«Дольщик»**, с другой стороны, вместе именуемые **«Стороны»**, заключили настоящий договор о нижеследующем:

# 1. Термины и толкования

В Договоре нижеперечисленные определения и выражения будут иметь следующие значения:

**Застройщик:**

***Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Восток Девелопмент»****, расположенное по адресу: 625026, Российская Федерация, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Республики, дом 159, этаж 1, зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №14 по Тюменской области 25 июня 2009 года, (ОГРН: 1097232016254, ИНН: 7202197553) привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирного жилого дома, на основании полученного разрешения на строительство.*

**Участник:**

*Гражданин (ка) РФ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, передающий по настоящему Договору в качестве целевого финансирования денежные средства Застройщику, принимающему на себя обязательства по созданию многоквартирного дома, после исполнения которых, у Участника возникает право собственности на Объект долевого строительства и право общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме.*

**Земельный участок:**

*земельный участок, общей площадью \_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м, с кадастровым номером: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под многоэтажное жилищное строительство, имеющий адресные ориентиры: г. Тюмень \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. Земельный участок принадлежит Застройщику на праве аренды, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права от «\_\_» \_\_\_\_ 201\_\_ года (бланк серии \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тюменской области, о чем в Едином государственном реестре недвижимости «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_ 201\_\_ года сделана запись регистрации №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.*

**Договор:**

*настоящий документ, подписанный Сторонами, а также все приложения, изменения и дополнения, являющиеся его неотъемлемой частью.*

**Единая информационная система жилищного строительства:**

*система, функционирующая на основе программных, технических средств и информационных технологий, обеспечивающих сбор, обработку, хранение, предоставление, размещение и использование информации о жилищном строительстве, а также иной информации, связанной с жилищным строительством (далее – ЕИСЖС).*

**Объект недвижимости (многоквартирный дом)****:**

|  |
| --- |
| *\_\_\_ -этажный \_\_\_ -секционный жилой дом \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, строительство которого осуществляется по строительному адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (строительный адрес соответствует разрешению на строительство, указанному в Проектной декларации, размещенной в ЕИСЖС, а также на веб-сайте Застройщика:* [*\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*](http://www.avestastroy.ru)*), расположенный на Земельном участке, общей площадью \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м, с кадастровым номером: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.*  |

**Объект долевого строительства (далее именуется «Квартира»):**

*объект долевого строительства - жилое помещение (квартира), подлежащее передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и входящее в состав указанного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строящихся (создаваемых) также с привлечением денежных средств участника долевого строительства.*

**Общее имущество:**

*В соответствии со статьей 36 Жилищного кодекса РФ к общему имуществу многоквартирного дома относится:*

*1) помещения в Объекте недвижимости, не являющиеся частями Объектов долевого строительства (Квартир) и предназначенные для обслуживания более одного помещения в Объекте недвижимости, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в Объекте недвижимости оборудование (технические подвалы);*

*2) иные помещения в Объекте недвижимости, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в Объекте недвижимости, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;*

*3) крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции Объекта недвижимости, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в Объекте недвижимости за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;*

*4) земельный участок, на котором расположен Объект недвижимости, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Объекта недвижимости и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен Объект недвижимости, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.*

*Указанные земельные участки находятся в залоге у ПАО Сбербанк по договору \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, не находятся под арестом или запрещением.*

**Нежилые помещения в Объекте недвижимости (многоквартирном доме):**

*Помещения, расположенные на первом этаже Объекта недвижимости, которые не являются жилыми, а также не являются общим имуществом собственников помещений в Объекте недвижимости и не относятся к помещениям, указанным в подпункте 2 пункта 1 статьи 36 Жилищного кодекса РФ. Данные помещения указаны в проектной декларации, размещённой в ЕИСЖС, а также на веб-сайте Застройщика:* *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ .*

**Кадастровые работы:**

*выполнение кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера, работ в отношении Квартиры, в соответствии с требованиями, установленными Федеральным законом от 24.07.2007 N 221-ФЗ "О кадастровой деятельности", в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления кадастрового учета сведения о Квартире, в том числе, в ходе которых определяется Общая площадь Квартиры.*

**Общая площадь Квартиры:**

*площадь в соответствии с ч. 5. ст. 15 "Жилищного кодекса Российской Федерации" от 29.12.2004 г. N 188-ФЗ в соответствии с данными технического плана здания (Объекта недвижимости), изготовленного кадастровым инженером, после ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию, указываемая в Выписке из Единого государственного реестра недвижимости, удостоверяющей право собственности Участника на Квартиру.*

**Проектная общая площадь Квартиры:**

*площадь по проекту, в соответствии с ч. 5. ст. 15 "Жилищного кодекса Российской Федерации" от 29.12.2004 г. N 188-ФЗ, без учета обмеров, произведенных кадастровым инженером.*

**Площадь помещений вспомогательного использования:**

*к площади помещений вспомогательного использования, предназначенным для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, относится вся площадь Квартиры (кухни, коридора, ванны, санузла, встроенных шкафов, кладовых, а также площадь, занятая внутриквартирной лестницей и иных) за исключением жилых комнат.*

**Площадь лоджий, веранд, балконов, террас:**

*площадь относящихся к Квартире лоджий, веранд, балконов, террас, умноженной на коэффициент 0,3 (для балконов и террас), 0,5 (для лоджий) или 1,0 (для веранд).*

**Проектная общая приведенная площадь Квартиры:**

*площадь по проекту, рассчитанная в соответствии с Приказом Минстроя России от 25 ноября 2016 г. N 854/пр, состоящая из суммы Проектной общей площади Квартиры и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти, без учета обмеров, произведенных кадастровым инженером.*

**Проектная общая приведенная площадь** **Квартиры:**

 *соответствует термину «Общая площадь» Квартиры, содержащемуся в Проектной декларации Застройщика.*

**Фактическая площадь Квартиры:**

*площадь, рассчитанная в соответствии с Приказом Минстроя России от 25 ноября 2016 г. N 854/пр, состоящая из суммы Общей площади Квартиры и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти в соответствии с данными технического плана здания (Объекта недвижимости), изготовленного кадастровым инженером.*

**Проектная документация:**

*графические и текстовые материалы на бумажном и/или электронном носителе, определяющие объем и содержание работ, объемно-планировочные, конструктивные и технические решения для строительства Объекта недвижимости (Проект и/или Рабочий проект), а также предназначенные для производства работ на Объекте недвижимости (Проектная документация), соответствующие требованиям СНиП, ГОСТ, согласованные и утвержденные в установленном порядке.*

**Разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости:**

*документ, который удостоверяет выполнение строительства объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка и проектной документации, выданный в порядке, предусмотренном ст. 55 Градостроительного кодекса РФ и другими нормами законодательства РФ.*

**Гарантийный срок:**

*- период, продолжительностью 5 лет, начинающийся со дня передачи Квартиры Участнику, в течение которого осуществляется гарантийный ремонт Квартиры.*

*- период, продолжительностью 3 года, начинающийся со дня подписания первого Акта приема-передачи Квартиры или одностороннего передаточного акта на Квартиру, в течение которого осуществляется гарантийный ремонт технологического и инженерного оборудования, входящего в состав передаваемой Участнику Квартиры.*

**Технологическое и инженерное оборудование:**

*Любые элементы инженерных систем здания, расположенные в пределах Объекта долевого строительства, необходимые для его нормального использования по назначению, в том числе - системы вентиляции, теплоснабжения, водоснабжения, электроснабжения, канализации, лифтовое оборудование.*

**Управляющая организация:**

*юридическое лицо, которое производит техническую эксплуатацию, обеспечивает охрану, оказывает коммунальные услуги в отношении Объекта недвижимости.*

В Договоре определения, употребляемые в единственном числе, могут также употребляться и во множественном числе, где это требуется по смыслу текста Договора.

В Договоре, если контекст не предполагает иного, заголовки статей Договора и Приложений к нему служат только для удобства и не касаются толкования их содержания.

#  2. Правовые основания Договора

2.1. Основанием для заключения настоящего Договора являются:

 2.1.1. Разрешение на строительство объекта капитального строительства \_\_\_ -этажного \_\_\_-секционного жилого дома \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, расположенного по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, за № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ выданное «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_\_\_\_ года \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_).

2.1.2. Свидетельство о государственной регистрации права (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) на земельный участок с кадастровым номером \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тюменской области \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, о чем в Едином государственном реестре недвижимости «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_\_\_ года сделана запись регистрации №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

* + 1. Проектная декларация, размещенная в соответствии с действующим законодательством, в ЕИСЖС, а также на веб-сайте Застройщика: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ и содержащая информацию, соответствующую требованиям действующего законодательства Российской Федерации.
1. Стороны при исполнении настоящего Договора руководствуются:
2. Действующим законодательством, в т.ч. Гражданским Кодексом РФ; Федеральным законом РФ № 214-ФЗ от 30.12.2004 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» в редакции на момент подписания Договора; Федеральным законом от 24.07.2007 N 221-ФЗ «О кадастровой деятельности»; Федеральным законом № 218-ФЗ от 13.07.2015 «О государственной регистрации недвижимости», 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", а также законами, регулирующими инвестиционную деятельность в РФ;
3. Другими нормативными актами, соглашениями, разрешительной документацией, регулирующими строительство и эксплуатацию Объекта недвижимости.
	1. Участник подтверждает, что он ознакомлен с Разрешением на строительство, Проектной декларацией Застройщика, размещенных в соответствии с действующим законодательством, в ЕИСЖС и на сайте [\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_](http://www.avestastroy.ru), содержащих информацию о Застройщике, о проекте строительства, о Нежилых помещениях в Объекте недвижимости (многоквартирном доме), указанных в Разрешении на строительстве и Проектной декларации Застройщика, не относящихся к Общему имуществу Объекта недвижимости (многоквартирного дома).

# 3. Предмет договора

3.1. По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими и привлеченными силами построить объект: **«Архитектурный ансамбль Вознесенский»** и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать соответствующий Объект, а Дольщик обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять Объект при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

Строительство Жилого дома Застройщик ведет по адресу (строительный адрес):\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, кадастровый номер земельного участка: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

3.2.В качестве результата долевого участия в строительстве Участник после ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию и государственной регистрации приобретает право собственности на Квартиру, которая имеет следующие характеристики (в соответствии с Проектной документацией Застройщика):

 **-** **объект недвижимости**: \_\_\_\_-этажный \_\_\_\_-секционный жилой дом \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

 **- адрес (строительный):** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

**-** **назначение Квартиры:** жилое помещение,

**- этаж: \_\_\_ (\_\_\_\_\_),**

**- секция (подъезд): \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_),**

**- условный номер: \_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_),**

**- проектная общая приведенная площадь Квартиры: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) кв.м,**

**- проектная общая площадь Квартиры: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) кв.м,**

**- количество и площадь комнат: \_\_\_(\_\_\_\_) комнат, площадью \_\_\_ (\_\_\_\_) кв.м;**

**- площадь помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас в Квартире: \_\_\_\_(\_\_\_\_\_) кв.м.**

Площадь Объекта, указанная в п.3.1. настоящего Договора является проектной и подлежит уточнению на основании данных государственного кадастрового учета. При возникновении расхождений между общей проектной площадью и данными государственного кадастрового учета менее чем на 5% перерасчёт цены Договора не производится. Указанное расхождение не признается Сторонами отступлениями от условий Договора, приведшими к ухудшению качества Объекта, иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, не являются существенными нарушениями требований к качеству Объекта.

Перерасчеты в порядке, предусмотренном настоящим пунктом, производятся в части, превышающей 5%.

 3.3. Квартира передается Участнику со следующими техническими характеристиками:

В Квартире не производятся следующие виды работ:

* устройство полов;
* отделка стен и потолков;
* сантехнические работы с установкой сантехнического оборудования;
* установка межкомнатных дверей;
* установка электроплиты.

В Квартире производятся следующие виды работ:

* установка входной двери;
* устройство электроразводки без установки конечных элементов.

 3.4. Дольщик уведомлен и согласен с тем, что земельный участок находится в залоге у ПАО Сбербанк.

 3.5. Дольщик дает свое согласие на раздел, преобразование либо иной способ образования земельного участка под Жилым домом, а также возможное изменение площади земельного участка в случае осуществления действий Застройщиком.

Также, если в результате указанных действий под Объектом образован новый земельный участок, Дольщик дает согласие на его последующее изменение в виде раздела, преобразования, иного способа образования, изменения площади.

3.6. Подписанный Сторонами План Объекта, подлежащего передаче Дольщику по окончании строительства Жилого дома, является Приложением № 1 к настоящему Договору.

# 4. Цена договора и порядок расчетов

4.1. Размер денежных средств, вносимых Дольщиком для строительства Объекта, составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_НДС не облагается и включает в себя сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта, в том числе объектов инженерной инфраструктуры и денежных средств на оплату услуг застройщика. Общая сумма денежных средств, вносимых Дольщиком для строительства Объекта, является окончательной и изменению не подлежит.

 4.2. Дольщик обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

**Эскроу-агент**: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow\_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-707-00-70 доб. 60992851

Депонент:

**Бенефициар:**

**Депонируемая сумма:**

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу определяется в порядке, предусмотренном п. 2.3 настоящего Договора участия в долевом строительстве.

**Основания перечисления застройщику (бенефициару) депонированной суммы:**

- разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта, полученного Застройщиком в соответствии с законом №214-ФЗ и сведения Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающие государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав Объекта, или сведения о размещении в единой информационной системе жилищного строительства, в соответствии с законом №214-ФЗ вышеуказанной информации;

При возникновении оснований перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы и наличии задолженности по Договору №\_\_\_\_\_\_\_\_ об открытии невозобновляемой кредитной линии от \_\_\_\_\_\_\_., средства направляются Эскроу-агентом в погашение задолженности по кредиту в соответствии с указанным договором, до полного выполнения обязательств по договору. После полного погашения задолженности по указанному договору средства со счета эскроу перечисляются на счет Застройщика, открытый в ЗАПАДНО-СИБИРСКОМ ОТДЕЛЕНИИ №8647 ПАО СБЕРБАНК. Счет, на который должна быть перечислена депонированная сумма: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в ЗАПАДНО-СИБИРСКОМ ОТДЕЛЕНИИ №8647 ПАО СБЕРБАНК БИК 047102651 к/с 30101810800000000651.

**Основания прекращения условного депонирования денежных средств:**

- истечение срока условного депонирования;

- перечисление депонируемой суммы при возникновении оснований перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы

- расторжение договора участия в долевом строительстве по основаниям, предусмотренным Законом;

- возникновение иных оснований, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

4.3. Оплата Цены Договора производится за счет собственных денежных средств Дольщика в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_и кредитных средств в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, предоставляемых \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (именуемый в дальнейшем «Банк»), согласно Кредитному договору № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года, заключенному в городе \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ между Банком и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (ФИО Заемщика по Кредитному договору) и Банком (далее – «Кредитный договор»), срок кредита – \_\_\_\_\_ месяца с даты предоставления кредита.

Оплата Цены договора осуществляется в безналичном порядке путем перечисления денежных средств на эскроу-счет, открываемый Дольщиком в эскроу-агенте, не позднее 5 (Пяти) банковских дней от даты государственной регистрации настоящего Договора и регистрации залога прав требования в силу закона в пользу Банка.

 4.4. В случае расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренных законом или договором, денежные средства со счета эскроу подлежат возврату Дольщику, путем их перечисления эскроу-агентом на счет Дольщика \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_№\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ открытого в Банке\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. При заключении договора счета эскроу, Дольщик обязан указать в договоре счета эскроу указанный номер счета, в качестве счета на который осуществляется возврат денежных средств. В случае, если к моменту расторжения настоящего Договора, денежные средства будут перечислены Застройщику, Застройщик обязуется возвратить Дольщику уплаченные по настоящему Договору денежные средства, путем их перечисления на указанный выше счет, предварительно уведомив Банк \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ о возврате денежных средств не менее чем за 5 рабочих дней до их отправки путём направления соответствующего письма с уведомлением о вручении.

# 5. Права и обязанности Застройщика

#  5.1. Застройщик обязуется по окончанию строительства и ввода в эксплуатацию Жилого дома передать Объект Дольщику в срок до \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. Застройщик обязуется ввести Объект в эксплуатацию в срок до \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

#  5.2. Стороны договорились, что Застройщик вправе передать Объект Дольщику досрочно.

5.3. При уклонении Дольщика от принятия Объекта Застройщик вправе в одностороннем порядке передать Объект по истечению двух месяцев со дня, когда Дольщик обязан был принять Объект согласно п. 6.1. Договора.

# 6. Права и обязанности Дольщика

#  6.1. Дольщик, получивший уведомление от Застройщика о вводе Жилого дома в эксплуатацию и необходимости подписания передаточного акта, обязан принять Объект в течение пятнадцати рабочих дней с момента получения уведомления.

#  6.2. Обязуется своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги с момента подписания передаточного акта.

#  6.3. При приеме Объекта Дольщик не имеет права отказаться от подписания передаточного акта в том случае, если при приемке им были обнаружены мелкие, несущественные недостатки, которые не могут являться причиной невозможности использования Объекта по назначению. В случае обнаружения таких несущественных недостатков стороны подписывают передаточный акт и составляют строительный акт, в котором фиксируют выявленные недостатки и устанавливают сроки их устранения.

# 6.4.В последний день, предназначенный для устранения недостатков, Дольщик самостоятельно обращается к Застройщику для принятия выполненных работ, подписания соответствующего акта об устранении недостатков. В том случае, если Дольщик не обратился к Застройщику для принятия выполненных работ, он не имеет права в дальнейшем ссылаться на ранее указанные недостатки.

# 6.5. В том случае, если Дольщик уклоняется от приема Объекта, ссылаясь на наличие мелких, несущественных недостатков, которые не могут являться причиной невозможности использования Объекта по назначению, Застройщик имеет право передать Объект в одностороннем порядке по истечении двух месяцев со дня, когда Дольщик обязан был принять Объект согласно п. 6.1. Договора.

# 6.6. Дольщик дает свое согласие на то, что Застройщик может вносить в Жилой дом изменения, при условии, что внесенные изменения не затрагивают конструктивные особенности Объекта, соответствуют строительным нормам и требованиям.

# 6.7. Дольщик после получения передаточного акта самостоятельно осуществляет все действия, необходимые для осуществления регистрации права собственности на Объект.

В соответствии со ст. 77 Федерального закона от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Закон № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)») Объект долевого строительства в обеспечение исполнения обязательств Дольщика перед Банком, принятых по вышеуказанному Кредитному договору, считается находящимся в залоге у Банка в силу закона с момента государственной регистрации ипотеки в силу закона на Объект долевого строительства.

При этом Дольщик становится залогодателем, а Банк – залогодержателем Объект долевого строительства

Права Банка по Кредитному договору (право на получение исполнения по денежному обязательству, обеспеченному ипотекой в силу закона, без предоставления других доказательств существования этого обязательства и право залога на Объект долевого строительства, обременяемого ипотекой в силу закона), удостоверяются закладной, составляемой Дольщиком после подписания Акта приема-передачи Объект долевого строительства**,** подаваемой на государственную регистрацию в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, одновременно с государственной регистрацией права собственности Дольщика и выдаваемой в соответствии с законодательством Российской Федерации.

До момента государственной регистрации ипотеки в силу закона на Объект долевого строительства, право требования по настоящему Договору на получение Объекта долевого строительства в собственность считается находящимся в залоге у Банка с момента государственной регистрации залога прав требования в силу закона, зарегистрированного в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним одновременно с государственной регистрацией настоящего Договора в соответствии с п. 5 ст. 5, п. 2 ст. 11 и **с**т. 77 Закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Залог прав требований по настоящему Договору прекращается с момента государственной регистрации ипотеки в силу закона на Объект долевого строительства.

В случае нерегистрации залога (ипотеки) прав требования в целях обеспечения исполнения обязательств по Кредитному договору Дольщик заключает с Банком Договор о залоге Прав требования. Права требования по Договору участия в долевом строительстве будут считаться находящимися в залоге у Банка с момента государственной регистрации Договора о залоге прав требования до момента полного исполнения сторонами своих обязательств по Договору участия в долевом строительстве.

Последующий залог Квартиры, иное обременение, отчуждение, перепланировка/переустройство допускаются только с предварительного письменного согласия Банка.

# 6.8. Уступка Дольщиком прав требований по настоящему договору допускается только с согласия Застройщика после уплаты им цены договора с момента государственной регистрации настоящего договора до момента подписания сторонами Передаточного акта.

#  6.9. Дольщик обязан уведомить Застройщика о намерении заключить договор об уступке права требования.

Уступка прав требования по Договору совершается также при наличии письменного согласия Банка, полученного на основании предварительного письменного уведомления, направленного Банку Дольщиком. В этом случае Банк сохраняет за собой право потребовать от Дольщика полного досрочного исполнения обязательств по Кредитному договору.

#  6.10. Дольщик обязан предоставить копию договора уступки права требования, зарегистрированную надлежащим образом, в предусмотренном законом порядке.

 6.11.При неисполнении пп. 6.9., 6.10. Застройщик имеет право взыскать с Дольщика штраф в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек за неисполнение предписаний любого из указанных пунктов.

 6.12. Застройщик считается обязанным передать объект новому дольщику только после получения уведомления в порядке п. 6.10 настоящего Договора.

# 6.13. Присутствовать на всех мероприятиях, требующих его личного участия, и подписывать все необходимые документы.

# 6.14. Обязуется с момента передачи Объекта по передаточному акту соблюдать в его отношении правила и нормы эксплуатации жилищного фонда, совместно с эксплуатирующей организацией осуществлять общие плановые и внеочередные осмотры жилого дома и Объекта, своевременно подавать заявки об устранении неисправностей конструкций и инженерного оборудования в Объекте и в жилом доме.

#  6.15. Дольщик не вправе изменять конструктивные элементы в строящемся Объекте и производить строительные, отделочные и иные виды работ до момента подписания Передаточного акта.

#  6.16. Дольщик после ввода Жилого дома в эксплуатацию не в праве осуществлять любые работы, влекущие изменение фасада Жилого дома. Дольщик ознакомлен с паспортом фасада Жилого дома.

#  6.17. В случае если Дольщиком были произведены изменения конструктивных элементов или производство работ, указанных в п. 4.12 Договора, Дольщик обязан своими силами и за свой счет в 10-дневный срок с момента получения соответствующего требования Застройщика вернуть Объект 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 в первоначальное состояние, при этом помимо штрафа, установленного настоящим пунктом, Дольщик обязан возместить Застройщику убытки, вызванные приведением Объекта в первоначальное состояние.

#  6.18. Дольщик гарантирует наличие согласия заинтересованных лиц на совершение сделки.

# 6.19. Дольщик обязан уведомить Банк обо всех изменениях, вносимых в настоящий договор, в письменном виде в срок не позднее 5 рабочих дней до планируемой даты их внесения с направлением в адрес Банка соответствующего письма с уведомлением о вручении.

# 7. Гарантии

# 7.1. Гарантийный срок для Объекта, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта, составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта Дольщику.

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

# 7.3. На отдельные элементы технологического и инженерного оборудования изготовителем может быть установлен специальный гарантийный срок, в таком случае стороны руководствуются гарантийным сроком установленным изготовителем. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта.

# 7.4. Гарантийные обязательства действительны при обязательном соблюдении Дольщиком «Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденных Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003г. № 170, а также иных норм и правил, действующих в Российской Федерации.

# 7.5. Дольщик не вправе предъявлять претензии по недостаткам, обнаруженным в пределах гарантийного срока, в случае, если они произошли вследствие нормального износа Объекта или его частей, неправильной эксплуатации Объекта или его ненадлежащего ремонта, произведенного силами Дольщика или с привлечением третьих лиц.

# 7.6. В случае обнаружения недостатка Объекта, Дольщик обязан письменно уведомить Застройщика, предъявив при этом копию документа о праве собственности на данный объект, копию настоящего договора, копию передаточного акта и документы, обосновывающие заявленные требования.

# 7.7. В соответствии с ч.2 ст.7 ФЗ от 30.12.2004г. №214-ФЗ, при обнаружении недостатка Объекта, Дольщик обязан письменно обратиться к Застройщику с претензией и требованием о безвозмездном устранении недостатков в разумный срок, который не может быть менее 15 рабочих дней. Настоящим стороны устанавливают, что любые недостатки должны быть устранены Застройщиком, Дольщик имеет право привлечь третьих лиц для устранения недостатков, либо требовать денежной компенсации только в том случае, если в результате действий/бездействия Застройщика недостатки не были устранены в полном объеме в установленный срок.

# 7.8. Стороны договорились, что надлежащим качеством Объекта является соблюдение обязательных к исполнению строительных норм и правил. Отклонения от строительных норм и правил, являющихся добровольными к применению, не является нарушением Застройщика и не создает для Застройщика обязанностей, предусмотренных п.5.5. и п.5.6. настоящего Договора.

# 8. Ответственность сторон

# 8.1.За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по данному договору стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

# 9. Прочие условия

# 9.1. 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 суд общей юрисдикции, либо арбитражный суд по месту исполнения настоящего Договора. Местом исполнения настоящего Договора является место расположения Жилого дома.

# 9.2. Стороны устанавливают обязательный претензионный порядок урегулирования спора. В течение 30 дней со дня поступления рассматриваются только претензии, поступившие в письменном виде. Претензии подаются через почту, заказными письмами с уведомлением о вручении либо вручаются нарочно. Иной порядок подачи и рассмотрения претензий не предусмотрен.

# 9.3. Дольщик согласен с тем, что Застройщик вправе самостоятельно распоряжаться построенными инженерно-техническими сооружениями Жилого дома, а также иными объектами, не входящими в состав общего имущества.

# 9.4. Дольщик согласен с передачей сетей телефонизации и интернета в жилом доме специализированной организации по усмотрению Застройщика. Вопросы телефонизации и подключения к сети Интернет со специализированной организацией, которой переданы сети телефонизации и Интернета, Дольщик решает самостоятельно.

# 9.5. Дольщик подтверждает, что ознакомлен с содержанием проектной декларации, в том числе с документами и материалами, составляющими содержание проектной декларации. Настоящим дольщик выражает своё согласие на внесение Застройщиком изменений в проектную документацию Жилого дома, которые не касаются изменения характеристик Объекта.

# 9.6. 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.

# 9.7. Доход, образовавшийся по окончанию строительства Объекта, остается в распоряжении Застройщика. Дольщик согласен с тем, что Застройщик с момента получения денежных средств, предназначенных на оплату услуг Застройщика, расходует эти денежные средства по своему усмотрению.

# 9.8. Дольщик согласен на обработку, передачу и хранение персональных данных в соответствии с пунктом 1 статьи 9 Федерального закона от 27.07.2006 года №152-ФЗ «О персональных данных».

# 9.9. В случае изменения адреса или иных реквизитов Дольщика, указанных в настоящем договоре, последний обязан письменно уведомить Застройщика в трёхдневный срок с момента такого изменения. В случае нарушения Дольщиком указанной обязанности корреспонденция, направленная по указанному в настоящем договоре адресу, считается отправленной надлежащим образом. Все затраты, вызванные переоформлением документов в связи с несоблюдением Дольщиком обязанности по извещению Застройщика, предусмотренному настоящим пунктом, Дольщик обязан возместить Застройщику.

# 9.10. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до полного выполнения сторонами своих обязательств по договору.

# 9.11. Настоящий Договор составлен в 5 подлинных экземплярах, по одному для каждой Стороны, один экземпляр – для Банка и один экземпляр для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тюменской области. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

# 10. Реквизиты и подписи сторон