

ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ № АВ \_\_\_/\_\_\_

г. Тюмень

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2018

года

Общество с ограниченной ответственностью «Строительство Бизнес Коммерция», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора Мильченко Александра Святославовича, действующего на основании Устава Общества, с одной стороны, и

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, паспорт гражданина РФ \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_, (ФИО) (дата рождения)

код подразделения \_\_\_\_\_, зарегистрирован по адресу: \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства» с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (также «Договор участия в долевом строительстве») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему договору участия в долевом строительстве (далее - Договор) Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить 17-этажные жилые дома по адресу: Российская Федерация Тюменская область, город Тюмень, улица Интернациональная, дом 199 корпус 5 (ГП-1), улица Интернациональная, дом 199 корпус 6 (ГП-2), улица Интернациональная, дом 199 корпус 7 (ГП-3), улица Интернациональная, дом 199 корпус 8 (ГП-4) (Объект недвижимости) и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать соответствующий Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства.

1.2. Объектом недвижимости является: «Многэтажные жилые дома ГП-1, ГП-2, ГП-3, ГП-4 с объектами инфраструктуры на земельном участке с КН 72:23:0427001:15702 по адресу: Тюменская область, г. Тюмень».

Объект недвижимости ГП-2, расположен по адресу: Российская Федерация Тюменская область, город Тюмень, улица Интернациональная, дом 199 корпус 6 (ГП-2), возводится Застройщиком на основании разрешения на строительство № 72-304-605-2018, выданного Администрацией города Тюмени, дата выдачи «29» июня 2018 г, со сроком действия до «29» июня 2020 г., на земельном участке: с кадастровым номером 72:23:0427001:15702, площадь участка 36750 +/-67 кв.м., предоставлен в аренду Обществом с ограниченной ответственностью «Новация» на основании договора аренды с последующим выкупом от «12» апреля 2018г.

Проектная декларация на Объект недвижимости размещена на сайте Застройщика в сети Интернет по адресу: www.aviator72.ru.

Местом исполнения настоящего договора является место расположения Объекта недвижимости.

1.3. Объектом долевого строительства по настоящему договору (далее – Объект) является:

Table with 7 columns: Секция, Этаж, Порядковый номер на площадке, Условный номер Объекта долевого строительства, Кол-во комнат, Общая площадь Объекта долевого строительства, кв.м., Цена Объекта, руб. НДС не облагается. All cells contain dashes.

Также Объектом является доля в праве общей собственности на общее имущество в Объекте недвижимости пропорционально размеру общей площади Объекта долевого строительства.

Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства с улучшенной черновой отделкой. В состав улучшенной отделки входит выполнение следующих работ:

- пластиковые оконные блоки, остекление лоджий; входная металлическая дверь.

Расположение Объекта долевого строительства указано на Плане создаваемого Объекта недвижимости (Приложении №1 к настоящему договору).

Примечание: Под общей площадью Объекта понимается сумма площадей всех частей Объекта, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в Объекте.

1.4. Адрес Объекта долевого строительства, его технические и иные характеристики будут уточнены после окончания строительства Объекта недвижимости, в составе которого находится Объект долевого строительства. При этом площадь Объекта долевого строительства уточняется по данным первичной технической инвентаризации.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОКИ И ПОРЯДОК ЕЕ УПЛАТЫ

2.1. Размер денежных средств, подлежащих уплате Застройщику Участником долевого строительства для строительства Объекта долевого строительства (Цена договора), рассчитывается исходя из стоимости одного квадратного метра Общей проектной площади Объекта долевого строительства в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек и составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек.

2.2. Цена договора не подлежит изменению в связи с отклонением площади Объекта долевого строительства, установленной при проведении первичной технической инвентаризации от общей проектной площади, указанной в пункте 1.3. настоящего договора.

2.3. Оплата денежных средств, указанных в п. 2.1. настоящего договора, производится в течении 3 (трёх) календарных дней после государственной регистрации настоящего Договора на следующие реквизиты: Расч. счет 407 028 105 671 000 129 21 Кор. счет 301 018 108 000 000 00 651 БИК 047102651 Западно-Сибирский банк ПАО Сбербанк.

### 3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

#### 3.1. Участник долевого строительства обязуется:

3.1.1. Уплатить обусловленную договором цену в соответствии с условиями, описанными в п.2.3. настоящего договора.

3.1.2. Представить в 3-хдневный срок с момента подписания 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.

3.1.3. Получив сообщение Застройщика о завершении строительства Объекта недвижимости в соответствии с договором и готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение пяти рабочих дней с даты получения сообщения и в тот же срок принять Объект долевого строительства, подписав передаточный акт (или иной документ о передаче).

3.1.4. За свой счет организовать освидетельствование Объекта в органе технической инвентаризации. Обратиться в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, за регистрацией права собственности на объект долевого строительства не позднее 30 (Тридцати) дней по истечении срока для принятия объекта по акту приема-передачи, указанного в уведомлении Застройщика о готовности объекта. В случае неисполнения обязательств, предусмотренных настоящим договором, Участник долевого строительства возмещает Застройщику все убытки, возникающие у последнего в связи с ненадлежащим исполнением обязательств Участником долевого строительства, в том числе затраты на содержание Объекта, земельного участка, указанного в п. 1.2. настоящего договора и т.д., пропорционально своей доле.

3.1.5. 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, об уступке прав и обязанностей по настоящему договору, или иных данных, являющихся существенными в целях надлежащего исполнения обязательств по настоящему договору, в трехдневный срок с момента наступления такого события.

3.1.6. **Участник долевого строительства не вправе** изменять конструктивные элементы в строящемся Объекте и производить строительные, отделочные и иные виды работ, в том числе производить замену входной двери до момента подписания акта приема-передачи Объекта 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 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, Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику убытки, вызванные приведением Объекта в первоначальное состояние.

#### 3.2. Застройщик обязан:

3.2.1. Осуществлять проектирование и необходимое согласование проектно-сметной документации, оформление иной документации, связанной с исполнением настоящего договора.

3.2.2. Построить жилой дом и ввести его в эксплуатацию.

3.2.3. Уведомить Участника долевого строительства о готовности Объекта путем направления заказного письма с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу, указанному в настоящем договоре.

Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства – не позднее 3 (трех) месяцев с даты получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства.

Досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства допускается.

В течение десяти рабочих дней с даты получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости Застройщик представляет в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, документы, необходимые для регистрации настоящего договора и для регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства и связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

В случае, если строительство жилого дома не может быть завершено в предусмотренный настоящим договором срок и Застройщик, путем внесения изменений в проектную декларацию, увеличил срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию, срок передачи Объекта долевого строительства Застройщиком Участнику долевого строительства увеличивается пропорционально измененному (увеличенному) сроку получения разрешения на ввод в эксплуатацию. Изменение срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства оформляется дополнительным соглашением. При этом, изменение срока завершения строительства (ввода объекта недвижимости в эксплуатацию), в том числе путем внесения изменений в проектную декларацию, не является нарушением срока передачи объекта долевого строительства.

Срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости - 2 квартал 2020 года.

### 3. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК НА ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

4.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, а в части, не урегулированной договором, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

4.2. 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).

4.3. В случае выявления недостатков Объекта долевого строительства, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, Застройщик по требованию Участника долевого строительства безвозмездно устраняет недостатки в течение двух месяцев с момента предъявления письменного требования и доказательства установления его обоснованности. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в

пределах гарантийного срока, если они появились не по его вине и (или) вследствие нормального износа такого Объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, либо вследствие несоблюдения Участником долевого строительства инструкции по эксплуатации объекта долевого строительства или привлеченными третьими лицами.

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

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче в отношении любого Объекта долевого строительства, входящего в состав Объекта недвижимости.

## **5. СПОСОБ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ**

5.1. Исполнение обязательств Застройщика по передаче жилого помещения Участнику долевого строительства по всем договорам, заключенным для строительства (создания) Объекта недвижимости, обеспечивается залогом за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения Участнику долевого строительства.

## **6. УСТУПКА ПРАВ ПО ДОГОВОРУ УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

6.1. Участник долевого строительства вправе уступить свои права по договору третьему лицу, при условии полной оплаты стоимости Объекта долевого строительства с письменного согласия Застройщика по правилам, установленным действующим гражданским законодательством Российской Федерации.

6.2. Уступка Участником долевого строительства прав по договору допускается с момента государственной регистрации настоящего договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

6.3. За переоформление документов, связанных с уступкой прав, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику плату в размере 1,5% от цены настоящего договора в течении 1 (Одного календарного дня) с момента письменного уведомления Застройщика об уступке.

## **7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

7.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору сторона, не исполнившая своих обязательств или исполнившая свои обязательства ненадлежащим образом, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Законом о долевом участии и настоящим договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

7.2. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы, препятствующих полному или частичному исполнению обязательств по данному договору, срок исполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которых будут действовать такие обстоятельства, а сторона на которую повлияли такие обстоятельства освобождается от ответственности за неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств.

7.3. Под обстоятельствами непреодолимой силы стороны понимают чрезвычайные и неотвратимые обстоятельства, в результате которых не могут быть выполнены условия договора, чем одна из сторон невольно причиняет убытки (вред) другой стороне, а так же объективные обстоятельства, которые невозможно предусмотреть и предотвратить, в том числе - пожары, стихийные бедствия природного и техногенного характера, забастовки, военные действия, издание законодательных и нормативных актов, ухудшающих и (или) изменяющих положение сторон, существовавшее на моментом заключения договора.

## **8. СРОК ДЕЙСТВИЯ, ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА**

8.1. Договор подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре прав, вступает в силу с момента его государственной регистрации, и действует до полного исполнения сторонами всех принятых на себя обязательств.

8.2. Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению сторон, а также по иным основаниям, предусмотренным Законом о долевом участии.

8.3. Застройщик и Участник долевого строительства вправе отказаться от исполнения договора в одностороннем порядке по основаниям, предусмотренным Законом о долевом участии.

8.4. В случае если передача Объекта недвижимости не может состояться в срок, предусмотренный п.3.2.3. настоящего Договора, Застройщик не позднее, чем за 1 месяц до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства по адресу указанному в договоре соответствующую информацию и предложение об изменении договора.

В случае, если Застройщик не получит письменного возражения относительно предложенных изменений, в срок, предусмотренный в направленном предложении, то с даты получения Участником долевого строительства названной информации и предложения договор будет признаваться существующим в измененном виде, в редакции, предложенной Застройщиком. Застройщик не вправе перенести срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства более, чем на шесть месяцев.

Порядок изменения договора, указанный в настоящем пункте применяется только в случае, когда Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства информации и предложения об изменении договора настоящей статьи либо оператором почтовой связи отправление возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу.

## **9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

9.1. Участник долевого строительства обязуется компенсировать Застройщику в полном объеме расходы по содержанию Объекта долевого строительства, соответствующей доли помещений общего пользования и оплате коммунальных услуг,

предоставленных в отношении Объекта долевого строительства и соответствующей доли помещений общего пользования, с даты, когда Объект долевого строительства им принят либо должен был быть принят в соответствии с условиями договора. Компенсация производится Участником долевого строительства по отдельно заключаемому договору путем оплаты счета Застройщика в течение пяти рабочих дней с момента его предъявления.

9.2. Любое уведомление и иное сообщение, направляемое Сторонами друг другу по договору, должно быть совершено в письменной форме. Если иное не предусмотрено Законом о долевом участии уведомление или сообщение считается направленным надлежащим образом, если оно направлено заказным письмом с уведомлением о вручении по адресу, указанному в договоре, или доставлено Стороной (уполномоченным лицом Стороны) лично. При этом днём получения Участником долевого строительства уведомлений и иных сообщений Застройщика, направленных по почте, считается седьмой по счёту день со дня их отправления.

9.3. Стороны обязуются незамедлительно, не позднее трёх дней с момента наступления соответствующего события, уведомлять друг друга об изменении адресов и платёжных реквизитов. Участник долевого строительства обязуется уведомлять в срок, указанный в настоящем пункте, с приложением подтверждающих документов, об изменении паспортных данных (реквизитов документа, удостоверяющего личность), фактах выдачи и отзыва доверенностей на представление интересов Участника долевого строительства в отношениях, возникающих из настоящего договора.

## 10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Участник долевого строительства подтверждает, что ознакомлен с содержанием проектной документации на Объект недвижимости перед подписанием настоящего договора.

10.2. В отношениях, не урегулированных настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

10.3. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, один экземпляр для Застройщика, один экземпляр для Участника долевого строительства (по одному экземпляру для каждого Участника долевого строительства, в случае, если Участников долевого строительства несколько), третий экземпляр передаётся Застройщиком в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

10.4. Настоящий договор имеет Приложение 1 - План создаваемого Объекта недвижимости.

10.5. Адреса, реквизиты, подписи сторон:

Застройщик:

**Общество с ограниченной ответственностью**

**«Строительство Бизнес Коммерция»**

сокращенное название ООО «СБК»

Юр. адрес: 625023, г. Тюмень, ул. Харьковская, д.83а/4

оф. 207А

Тел./ф.: 8 (3452) 540-662.

ИНН 7203396093 КПП 720301001

ОГРН 1167232082335

ОКПО 04555002

Расч. счет 407 028 105 671 000 129 21

Кор. счет 301 018 108 000 000 00 651

БИК 047102651

Западно-Сибирский банк ПАО Сбербанк

E-mail: [info@gsbk.ru](mailto:info@gsbk.ru)

Генеральный директор

\_\_\_\_\_/А.С. Мильченко/

м.п.

Участник долевого строительства:

\_\_\_\_\_  
(ФИО)

\_\_\_\_\_ паспорт гражданина РФ \_\_\_\_\_,

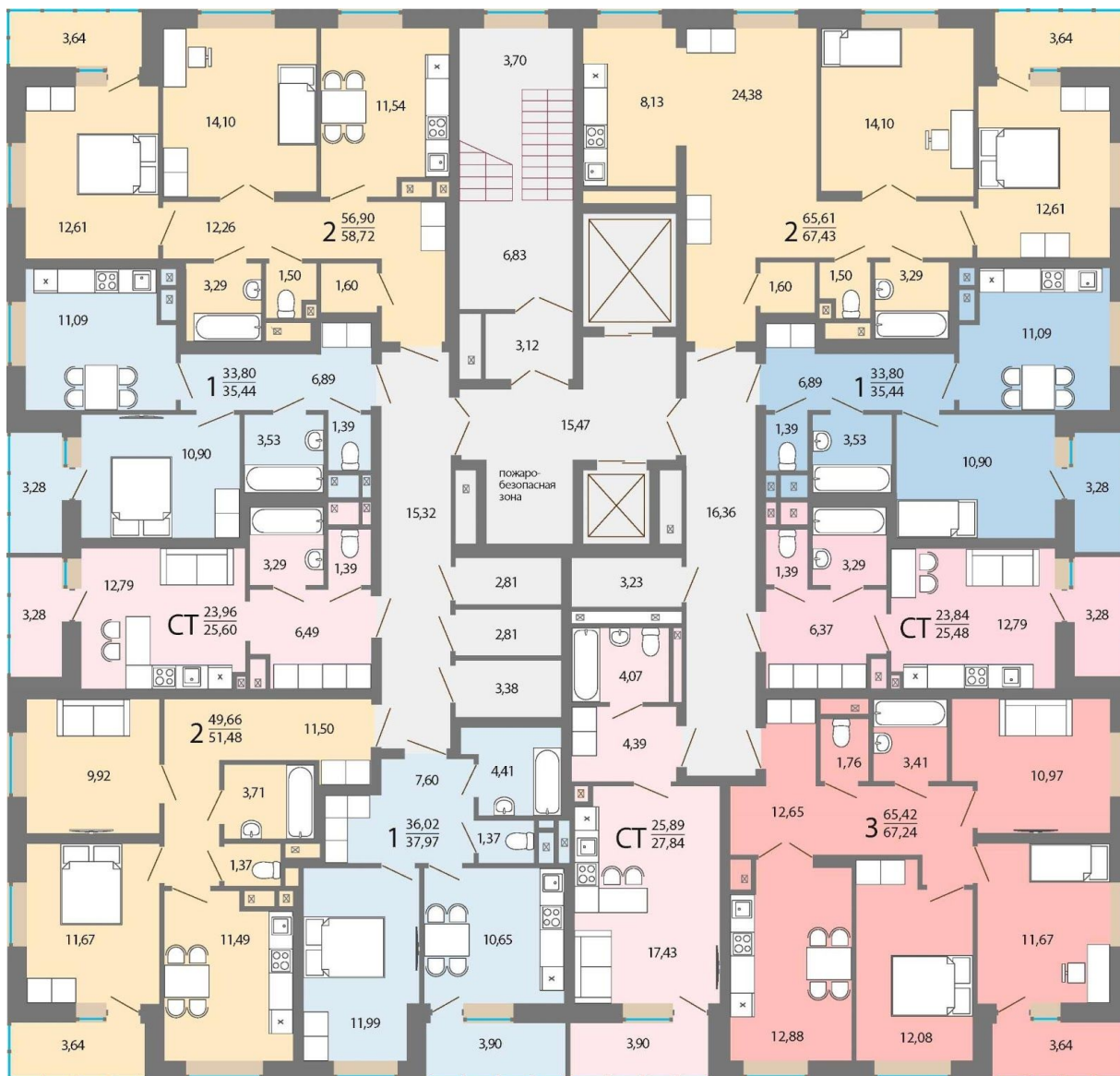
(дата рождения) \_\_\_\_\_ (серия номер)

выдан \_\_\_\_\_,

код подразделения \_\_\_\_\_, зарегистрирован по адресу: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_/ФИО /



Застройщик:

Участник долевого строительства:

Генеральный директор

\_\_\_\_\_/А.С. Мильченко/

\_\_\_\_\_/ФИО /

