

**Договор № 6.8.03**  
**участия в долевом строительстве**

г. Тюмень

«21» декабря 2023 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Суперский»**, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**» в лице управляющего индивидуального предпринимателя Коровина Дмитрия Анатольевича, действующего на основании Устава и Договора передачи полномочий от 28.04.2023 г., с одной стороны, и

**гр. РФ Белоножкин Антон Юрьевич** (дата рождения: 14.11.1989г., место рождения: с. Красный Яр Кокчетавского р-на Казахской ССР, паспорт 71 09 739354, выдан 04.12.2009г. Отделом УФМС России по Тюменской области в Тюменском районе, код подразделения 720-004, зарегистрирован по адресу: Тюменская обл., Тюменский р-он, пос. Богандинский, ул. Энергетиков, д. 4, кв. 66), именуемый в дальнейшем в единственном числе «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, вместе именуемые "Стороны", заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. Предмет договора**

1.1. По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими и привлеченными силами построить Многофункциональный жилой комплекс, расположенный по адресу: г. Тюмень, ул. Ветеранов труда 1 этап (далее – Объект) и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта передать соответствующий Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта.

Строительство Объекта Застройщик ведет на земельном участке, расположенном по адресу: Тюменская область, город Тюмень, ул. Ветеранов труда, дом 36, корпус 1, кадастровый номер земельного участка **72:23:0106001:4824** (далее - Земельный участок).

Основные характеристики Объекта:

- вид: многоквартирный жилой дом;
- назначение – жилое;
- количество этажей – 3, 10, 22;
- количество подземных этажей – 1;
- общая площадь – 31 197,60 кв. м.;
- материал наружных стен: монолитный железобетонный каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.);
- материал междуэтажных перекрытий: монолитные железобетонные;
- класс энергоэффективности Объекта: В;
- сейсмостойкость: 5 и менее баллов.

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

Наименование/вид Объекта долевого строительства	Квартира
Назначение помещения	Жилое
Секция/подъезд	6
Проектный номер	6.8.03
Этаж	8
Расположение на площадке при пересчете слева направо	3
Количество комнат	1
Проектная площадь кухни, кв.м.	6,70
Проектная площадь жилой комнаты, кв.м.	14,80
Проектная площадь санузла, кв.м.	4,30
Проектная площадь коридора, кв.м.	4,70
Проектная площадь Объекта долевого строительства (без учета площади лоджий, балконов, террас), кв.м.	30,50

Объект долевого строительства, подлежащий передаче Участнику долевого строительства, обозначен на Плате Объекта долевого строительства (Приложение №1 к настоящему договору), подписанном Сторонами настоящего договора.

Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства с выполнением следующих видов работ:

- черновая отделка;
- стены: цементно-песчаная и гипсовая штукатурка;
- потолок: шлифовка стыков;
- полы: гидроизоляция в «мокрых» помещениях, в жилых помещениях - цементно-песчаная стяжка с шумоизоляцией;
- установка входных металлических дверных блоков;

установка оконных блоков, рамы ПВХ с двухкамерным стеклопакетом, подоконники не устанавливаются, откосы не отделяются;

установка систем учета электроэнергии, водоснабжения, теплоснабжения;

межкомнатные двери, электроплита, сантехника, полотенцесушители – отсутствуют;

установка и подключение отопительных приборов, установка счетчиков горячей и холодной воды, электричества, отопления, разводка электрических сетей в соответствии с проектом, прочие инженерные сети без разводки по помещениям объекта.

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

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

Окончательное определение Объекта долевого строительства производится Застройщиком после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

Стороны установили, что Объект долевого строительства передаётся Участнику долевого строительства в единоличную собственность.

1.3. Указанный в пункте 1.1. настоящего Договора адрес является строительным адресом строящегося Объекта. После приемки и ввода Объекта в эксплуатацию ему будет присвоен почтовый адрес.

1.4. Проектная площадь Объекта долевого строительства, указанная в п. 1.2 настоящего Договора, состоит из суммы площадей всех частей Объекта долевого строительства, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд, террас.

Участник долевого строительства уведомлен, что после ввода Объекта в эксплуатацию, при постановке Объекта долевого строительства на кадастровый учет, общая площадь жилого помещения, вносимая в государственный кадастр недвижимости (фактическая площадь), не включает площадь таких помещений как балконы, лоджии, веранды и террасы (неотапливаемых помещений).

1.5. Стороны пришли к соглашению, что в связи с неизбежной строительной погрешностью, учётом толщины слоя штукатурки по внутренним стенам и допустимыми СП отклонениями, расхождение Проектной площади Объекта долевого строительства (без учёта площади лоджий, балконов, террас) и общей площади Объекта долевого строительства по данным обмеров уполномоченной организации в размере не более 5% (пяти процентов), является несущественным изменением Объекта долевого строительства и перерасчёт Цены договора не производится. В указанном случае Стороны взаимных претензий не имеют, а Цена договора перерасчёту не подлежит.

Доплата и возврат средств соответствующей Стороной в порядке, предусмотренном настоящим пунктом, производится в части превышающей 5% (пять процентов).

Окончательная площадь Объекта долевого строительства указывается в передаточном акте.

1.6. Срок завершения строительства (срок завершения строительного-монтажных работ): **1 квартал 2025 г.**

1.7. Срок получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию: **31 марта 2025 г.**

В случае, если строительство (создание) Объекта не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. При этом, изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации и оформляется дополнительным соглашением.

1.8. Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией перед подписанием Договора. Проектная декларация размещена в сети Интернет на сайте наш.дом.рф в соответствии с условиями Федерального закона от 30.12.2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

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

2.1. Размер денежных средств, вносимых Участником Долевого строительства для строительства Объекта, составляет **3 830 000 (три миллиона восемьсот тридцать тысяч) рублей 00 копеек** (НДС не облагается).

Общая сумма денежных средств, вносимых Участником долевого строительства для строительства Объекта, является окончательной и изменению не подлежит.

2.2. Участник долевого строительства 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 30.12.2004г. №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: Белоножкин Антон Юрьевич.**

**Бенефициар: ООО «СЗ Суперский»**

**Депонируемая сумма 3 830 000 (три миллиона восемьсот тридцать тысяч) рублей 00 копеек.**

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 Федеральным законом от 30.12.2004г. №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;

Средства со счета эскроу перечисляются на счет Застройщика, открытый в ЗАПАДНО-СИБИРСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8647 ПАО СБЕРБАНК.

Счет, на который должна быть перечислена депонированная сумма: р/с 40702810467100027304

**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.

2.3. Условием привлечения денежных средств участников долевого строительства является размещение денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 Федерального закона от 30.12.2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Расчеты по договору участия в долевом строительстве Объекта недвижимости производятся с использованием счета эскроу, открытого на имя депонента (участника долевого строительства) в уполномоченном банке (эскроу-агенте), на который предусмотрено перечисление денежных средств любым способом, не противоречащим действующему законодательству Российской Федерации.

Участник долевого строительства оплачивает:

**2.3.1. Первоначальный взнос в размере 769 830 (семьсот шестьдесят девять тысяч восемьсот тридцать) рублей 00 копеек** за счет собственных средств в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора, но не позднее **30.12.2023г.**

**2.3.2. Оставшуюся сумму в размере 3 060 170 (три миллиона шестьдесят тысяч сто семьдесят) рублей 00 копеек** за счет кредитных денежных средств отдельными траншами в следующем порядке:

- первый транш в сумме 5 000 (пять тысяч) рублей 00 копеек подлежит оплате не позднее 30.12.2023г.;

- второй транш в сумме 1 149 000 (один миллион сто сорок девять тысяч) рублей 00 копеек подлежит оплате не позднее 30.06.2024г.;

- третий транш в сумме 1 906 170 (один миллион девятьсот шестьдесят тысяч сто семьдесят) рублей 00 копеек подлежит оплате не позднее 29.12.2024г.

Кредитные средства предоставляются Участнику долевого строительства Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» в лице Старшего клиентского менеджера офиса Домклик Калашниковой Юлии Сергеевны, действующего(ей) на основании Устава, Положения о Филиале Банка - Уральском банке ПАО СБЕРБАНК и доверенности SD171011795 от 08.07.2021г., являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от 11.08.2015 № 1481), (далее именуемый Банк).

Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору № 75959080-НКЛ от 21.12.2023 г., заключаемому в городе Тюмень, в сумме 3 060 170 (три миллиона шестьдесят тысяч сто семьдесят) рублей 00 копеек и на срок 348 месяцев с даты фактического предоставления Кредита, между Участником долевого строительства и Банком для целей участия в долевом строительстве Квартиры, далее по тексту – «Кредитный договор», Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

2.4. При осуществлении платежа, предусмотренного п. 2.1 Договора, Участник долевого строительства обязуется указывать следующую информацию в назначении платежа: «Оплата по договору участия в долевом строительстве № (номер договора), от «день» месяц 20\_\_ г. (дата договора), НДС не облагается».

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

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

2.7. В связи с тем, что Депонентом может быть только один из Участников долевого строительства по соглашению между всеми Участниками долевого строительства (в случае, если по Договору имеется несколько Участников долевого строительства), Стороны установили и согласились, что Депонентом (владельцем эскроу счета) по Договору является лицо, указанное в п. 2.2 Договора. При этом все Участники долевого строительства уведомлены и согласны, что при оплате Цены Договора на эскроу счет Депонента поступившие денежные средства

будут считаться поступившими от всех Участников долевого строительства по Договору, а Участники долевого строительства не имеют претензий друг к другу по порядку, форме и сумме расчетов.

2.8. На основании ст. 77.2 Федерального закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» права требования Участника долевого строительства по настоящему Договору находятся в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки (залога) прав требований в Едином государственном реестре недвижимости в обеспечение исполнения обязательств Участника долевого строительства по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залому будет являться Банк, а залогодателем – Участник долевого строительства.

Залог прав требований Участника долевого строительства на получение Объекта долевого строительства в собственность по настоящему Договору действует с момента его регистрации в Едином государственном реестре недвижимости и до момента государственной регистрации права собственности Объекта долевого строительства, на Участника.

На основании ст.ст. 77, 77.2 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Квартира находится в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости до полного и надлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств перед Банком по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залому будет являться Банк, залогодателем – Участник долевого строительства. Последующая ипотека, иное обременение, отчуждение, уступка права требования, перепланировка/переустройство Квартиры могут быть осуществлены только с письменного согласия Банка.

Застройщик обязуется информировать Банк о расторжении/прекращении настоящего Договора не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента расторжения/прекращения настоящего Договора.

### **3. Права и обязанности Застройщика**

3.1. По настоящему договору Застройщик обязуется:

3.1.1. Добросовестно выполнять принятые на себя обязательства;

3.1.2. Сообщать Участнику долевого строительства по его требованию о ходе выполнения работ по строительству Объекта и Объекта долевого строительства;

3.1.3. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в срок до **«30» сентября 2025г.** Документом, удостоверяющим факт передачи Объекта долевого участия, является Передаточный акт;

3.1.4. В случае если строительство Объекта долевого строительства не может быть осуществлено в предусмотренный договором срок, Застройщик не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока направляет Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение заключить дополнительное соглашение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства;

3.1.5. Не позднее, чем за 30 (тридцать) календарных дней до срока, указанного в п. 3.1.3 Договора, направляет Участнику долевого строительства Сообщение, содержащее информацию об окончании строительства Объекта и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных частью 6 ст. 8 Федерального закона от 30.12.2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства в настоящем договоре почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

3.2. Застройщик имеет право:

3.2.1. передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства досрочно. В таком случае Участник долевого строительства принимает её в соответствии с условиями настоящего договора, при этом имеющаяся по Договору задолженность оплачивается Участником долевого строительства в течение 10 (десяти) календарных дней с момента приемки, способом, предусмотренным в настоящем договоре;

3.2.2. при уклонении Участника долевого строительства от приемки Объекта долевого строительства в обозначенный в п. 3.1.3 Договора срок или при отказе от приемки при отсутствии существенных дефектов и/или недоделок или непринятия Участником долевого строительства без мотивированного обоснования Застройщик по истечении 2-х (двух) месяцев со дня, предусмотренного настоящим договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний Передаточный акт в порядке, установленном действующим законодательством РФ. При этом Застройщик освобождается за просрочку исполнения обязательства по передаче Объекта долевого строительства. Бремя содержания Объекта долевого строительства (включая оплату коммунальных услуг и иных эксплуатационных расходов) и риски случайной гибели и случайного повреждения признаются перешедшими к Участнику долевого строительства со дня составления Застройщиком указанного одностороннего Передаточного акта, а Застройщик перестает нести ответственность за изменение (ухудшение) его качества.

### **4. Права и обязанности Участника долевого строительства**

4.1. По настоящему договору Участник долевого строительства обязуется:

4.1.1. Обеспечить финансирование строительства Объекта, указанного в п. 1.1. настоящего договора, в объеме и на условиях, определенных настоящим договором;

4.1.2. После получения от Застройщика Сообщения, содержащего информацию об окончании строительства Объекта и о готовности Объекта долевого строительства к передаче в соответствии с Договором, приступить к его принятию в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения указанного Сообщения.

При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства Застройщик по истечении 2-х (двух) месяцев со дня, предусмотренного настоящим договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний Передаточный акт. При этом

риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта приема-передачи.

4.1.3. Обязуется осуществлять оплату коммунальных услуг и оплату содержания Объекта долевого строительства с момента передачи Объекта;

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

4.1.5. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

4.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему договору допускается с момента государственной регистрации настоящего договора до момента подписания Сторонами Передаточного акта.

Уступка прав требований по настоящему договору в случае частичной оплаты Участником долевого строительства цены настоящего договора, производится одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

В случае уступки прав требований Участнику долевого строительства необходимо уведомить Застройщика о состоявшейся уступке и предоставить ему копию договора уступки права требования по настоящему договору, зарегистрированную в регистрирующем органе.

В случае использования кредитных средств уступка прав требования по Договору совершается при наличии письменного согласия Банка, полученного на основании предварительного письменного уведомления, направленного Банку Участником долевого строительства. В этом случае Банк сохраняет за собой право потребовать от Участника долевого строительства полного досрочного исполнения обязательств по кредитному договору.

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

4.4. Участник долевого строительства обязуется присутствовать на всех мероприятиях, требующих его личного участия. Подписывать все необходимые документы, требующиеся для оформления права собственности на Объект долевого участия.

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

В случае если Участником долевого строительства были произведены изменения конструктивных элементов или производство указанных работ, Участник долевого строительства обязан своими силами и за свой счет в 10-дневный срок с момента получения соответствующего требования Застройщика вернуть Объект долевого строительства в первоначальное состояние и уплатить Застройщику штраф в размере 10% от цены договора, указанной в п. 2.1. настоящего договора. В случае нарушения срока, установленного настоящим пунктом, Застройщик вправе самостоятельно привести Объект долевого строительства в первоначальное состояние, при этом помимо штрафа, установленного настоящим пунктом, Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику убытки, вызванные приведением Объекта долевого строительства в первоначальное состояние.

4.6. Участник долевого строительства после ввода Объекта долевого строительства в эксплуатацию не вправе осуществлять любые работы, влекущие изменение цвета и текстуры облицовочных материалов фасада многоквартирного дома, связанные с нарушением паспорта фасада многоквартирного дома, в том числе: замена облицовочного материала; покраска фасада, его частей; создание, изменение или ликвидация крылец, навесов, козырьков, карнизов, балконов, лоджий; изменение художественной подсветки, установка блоков кондиционирования и вентиляции вне специально отведенных для этого мест и так далее в соответствии с Правилами благоустройства г. Тюмени.

## **5. Гарантии**

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

5.2. Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет с момента передачи его Участнику долевого строительства в соответствии с п. 3.1 настоящего Договора.

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

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

5.4. 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.

5.5. Гарантийные обязательства действительны при обязательном соблюдении Участником долевого строительства «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.

5.6. Участник долевого строительства 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 Участника долевого строительства или с привлечением третьих лиц.

5.7. В случае обнаружения недостатка Объекта, Участник долевого строительства 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.

5.8. В соответствии с ч.2 ст.7 ФЗ от 30.12.2004г. №214-ФЗ, при обнаружении недостатка Объекта, Участник долевого строительства 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, Участник долевого строительства 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.

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.

## **6. Ответственность сторон**

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

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

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

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

6.5. В целях соблюдения норм Федерального закона от 30.12.2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», Стороны пришли к соглашению о том, что в случае перечисления Участником долевого строительства Цены Договора до момента государственной регистрации Договора или не на предусмотренный счет эскроу Участник долевого строительства обязуется возместить Застройщику все фактически понесенные Застройщиком расходы и убытки, возникшие вследствие указанной оплаты (в том числе, возникшие вследствие наложения на Застройщика штрафных санкций государственными органами, тарифы банка на перечисление), в течение 5 (пяти) дней с даты получения от Застройщика соответствующего требования, подтвержденного приложением соответствующих документов.

## **7. Обстоятельства непреодолимой силы**

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

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

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

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

## **8. Прочие условия**

8.1. Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

8.2. Все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, будут решаться Сторонами путем переговоров. Если Стороны не могут прийти к соглашению в течение месяца с момента

возникновения спора, он передается на рассмотрение в Центральный районный суд г. Тюмени либо Арбитражный суд Тюменской области в соответствии с подведомственностью.

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

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

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

8.6. Адресом Участника долевого строительства для направления ему корреспонденции по настоящему договору является адрес регистрации по месту жительства. В случае изменения адреса или иных реквизитов Участника долевого строительства, указанных в настоящем договоре, последний обязан письменно уведомить Застройщика в 5-дневный срок с момента такого изменения. В случае нарушения Участником долевого строительства указанной обязанности корреспонденция, направленная по указанному в настоящем пункте адресу, считается отправленной надлежащим образом. Все затраты, вызванные переоформлением документов в связи с несоблюдением Участником долевого строительства обязанности по извещению Застройщика, предусмотренному настоящим пунктом, Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику.

Участник долевого строительства сообщает Застройщику на дату подписания настоящего договора актуальные адрес электронной почты и номер телефона, об изменении которых обязуется уведомить Застройщика в 5-дневный срок с момента такого изменения.

Стороны договорились о том, что сообщения/уведомления в рамках настоящего договора могут быть направлены Застройщиком Участнику долевого строительства посредством электронной почты, а также посредством отправки СМС-сообщений на номер телефона Участника долевого строительства, указанные в настоящем договоре.

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

8.7.1. Участник долевого строительства согласен с тем, что земельный участок с кадастровым номером 72:23:0106001:4824 под объектом строительства может быть передан в залог третьим лицам, по выбору Застройщика, в том числе в последующий залог;

8.7.2. Участник долевого строительства подписанием настоящего договора выражает свое письменное согласие на межевание, образование новых земельных участков в результате раздела, объединения, перераспределения или выдела (изменение кадастрового номера, границ, уменьшения площади, увеличение площади) земельного участка с кадастровым номером 72:23:0106001:4824; на строительство иных объектов недвижимости, на установление обременений (ограничений) в виде сервитутов, аренд, прокладку инженерных сетей и иных необходимых действий, связанных со строительством на земельном участке с кадастровым номером 72:23:0106001:4824, по усмотрению Застройщика, наделяет Застройщика полномочиями по формированию земельного участка, необходимого для эксплуатации / строительства Объекта и дает согласие на совершение Застройщиком, в том числе от имени Участника долевого строительства без доверенности, необходимых действий для государственной регистрации прав собственности / обременений в отношении вновь образованных земельных участков в Едином государственном реестре недвижимости. Изменения с земельным участком, указанные в настоящем пункте, не являются существенным изменением проектной документации или характеристик Объекта, не влияют на объем его прав и обязанностей по настоящему Договору, не влекут обязанности Застройщика заключить дополнительное соглашение с Участником долевого строительства, дополнительного письменного согласия Участника долевого строительства не требуется. Уведомление Участника долевого строительства об указанных изменениях осуществляется посредством размещения информации в проектной декларации;

8.7.3. Участник долевого строительства согласен с тем, что Застройщик вправе самостоятельно распоряжаться построенными инженерно-техническими сооружениями Объекта, указанного в п. 1.1 настоящего договора, в т.ч. передать их в муниципальную собственность.

8.8. Настоящий Договор составлен в 2 (Двух) подлинных экземплярах, один – для Застройщика, один – для Участника долевого строительства. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

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

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

- о наименовании, адресе и режиме работы Застройщика;
- о полном объеме своих прав и обязанностей по Договору;
- об Объекте, в котором расположен Объект долевого строительства; о характеристиках Объекта долевого строительства;
- об установленном действующим законодательством порядке государственной регистрации Договора и права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства;
- о моменте возникновения права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства и на долю в общем имуществе Объекта.

• о переходе на Участника долевого строительства бремени содержания Объекта долевого строительства и доли в общем имуществе Объекта.

8.10. Участник долевого строительства подписанием настоящего договора дает для целей заключения с Застройщиком настоящего договора и его последующего исполнения, предоставления информации об услугах Застройщика согласие на обработку своих персональных данных: фамилия, имя, отчество, дата и место рождения, место жительства, телефон, адрес электронной почты, документ, удостоверяющий личность, и любой иной информации, относящейся к личности Участника долевого строительства, доступной либо известной Застройщику на момент заключения настоящего договора, предусмотренной Федеральным законом от 27.07.2006г. №152-ФЗ "О персональных данных".

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

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

8.12. Настоящий договор подлежит передаче на государственную регистрацию в регистрирующий орган Сторонами в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания.

#### **9. Срок действия договора**

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

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

9.3. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению сторон в установленном законом порядке. Односторонний отказ от исполнения договора допускается только в случаях, предусмотренных Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

9.4. Неотъемлемой частью настоящего договора являются следующие приложения:

- Приложение №1 План Объекта долевого строительства.

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

##### **Застройщик:**

**ООО «СЗ Суперский»**

Адрес: 625002, Россия, Тюменская область, город Тюмень, ул. Пароходская, д. 4, помещение 2, офис 23.

ИНН 7203521636 КПП 720301001

ОГРН 1217200009795

р/с 40702810467100027304

в ЗАПАДНО-СИБИРСКОМ ОТДЕЛЕНИИ №8647

ПАО СБЕРБАНК БИК 047102651

к/с 30101810800000000651

Тел.: 8 (800) 770-00-00

e-mail: supersky@newton.ru

Управляющий

индивидуальный предприниматель

##### **Участник долевого строительства:**

**Гр. РФ Белоножкин Антон Юрьевич**

дата рождения: 14.11.1989г.

место рождения: с. Красный Яр Кокчетавского р-на Казахской ССР

паспорт 71 09 739354, выдан 04.12.2009г. Отделом УФМС России по Тюменской области в Тюменском районе, код подразделения 720-004

Адрес: Тюменская обл., Тюменский р-он, пос.

Богандинский, ул. Энергетиков, д. 4, кв. 66

ИНН 722407913546

СНИЛС 140-741-759 46

Тел.: + 79058212133

e-mail: a.y.belonozhkin@mail.ru

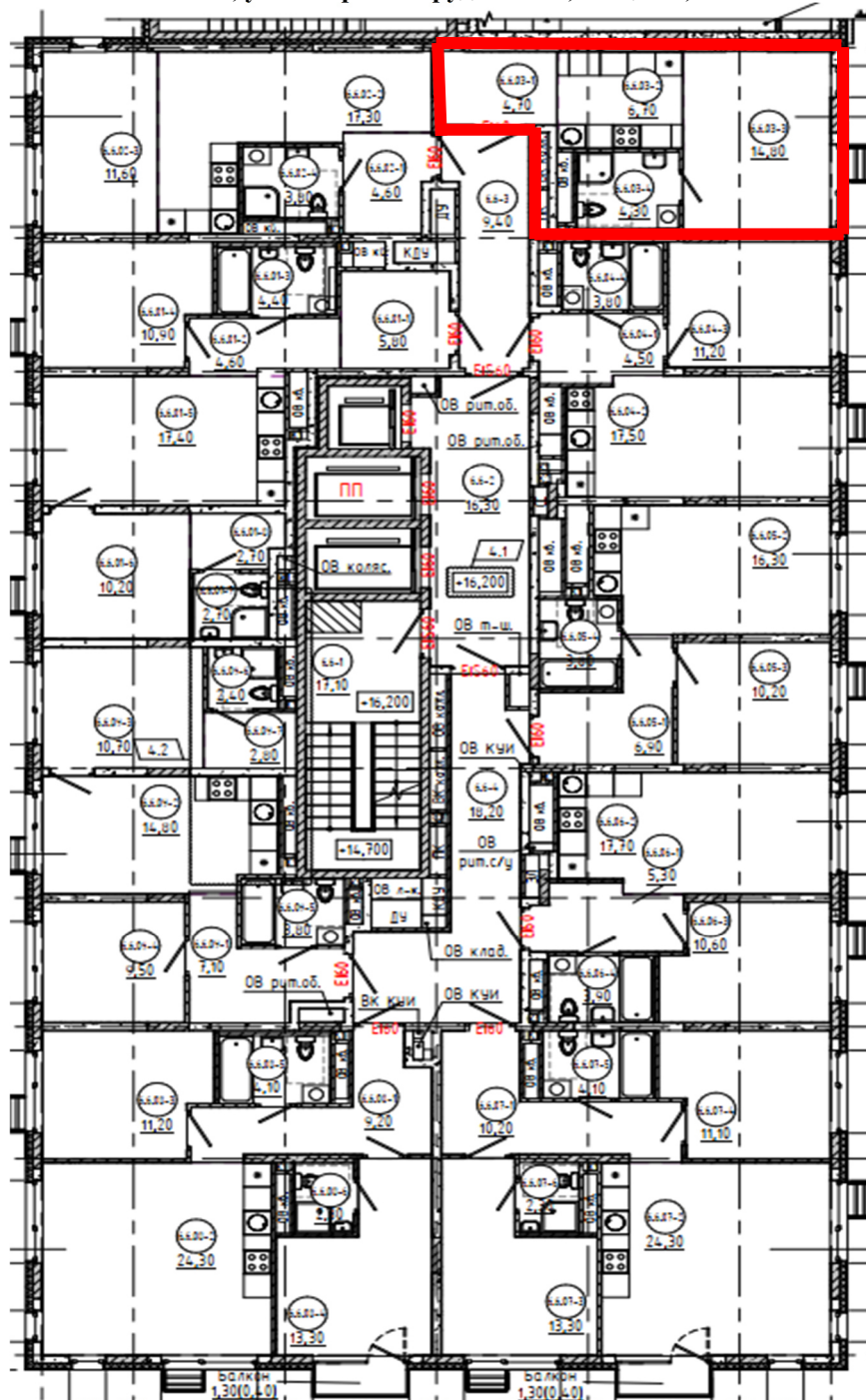
\_\_\_\_\_/Коровин Д.А./

\_\_\_\_\_/Белоножкин А.Ю./

М. П.



План Объекта долевого строительства  
г. Тюмень, ул. Ветеранов труда 1 этаж, секция 6, этаж 8



Застройщик:  
ООО «СЗ Суперский»

Участник долевого строительства:  
Гр. РФ Белоножкин Антон Юрьевич

Управляющий  
индивидуальный управляющий

\_\_\_\_\_/Коровин Д.А./  
м. п.

\_\_\_\_\_/Белоножкин А.Ю./