

ДОГОВОР
участия в долевом строительстве

№ 150-03

г. Тюмень

«13» октября 2023 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Инко и К», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице представителя Поспелковой Оксаны Вениаминовны, действующей на основании доверенности от 16.08.2023 года, удостоверенной Бенюх Анастасией Владимировной, временно исполняющей обязанности нотариуса Савушкиной Ангелины Сергеевны нотариального округа города Тюмени Тюменской области, зарегистрировано в реестре: № 72/117-н/72-2023-7-719, с одной стороны и

гр. Мешков Александр Алексеевич, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, заключили настоящий договор (далее именуется «Договор») о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) объект: «Застройка ЗУ № 7 по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, планировочный район № 5 «Заречный» в районе оз. Алебашево» 2 этап строительства: Многоквартирный жилой дом ГП-3 со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и встроенно-пристроенным подземным паркингом, расположенный по адресу: Тюменская область, городской округ город Тюмень, город Тюмень, улица Разведчика Кузнецова, дом 16, именуемый далее «Дом», «Объект», и после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, передать объект долевого строительства, указанный в пункте 1.2 Договора, Участнику долевого строительства в собственность, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять объект долевого строительства.

1.2. Объектом долевого строительства (далее именуется «Квартира») является жилое помещение со следующими характеристиками:

Наименование характеристики:		Описание характеристики:
Количество комнат		1
Условный номер в соответствии с проектной декларацией		150
Общая площадь, кв. м		49,80
в том числе:	Жилая площадь комнат, кв. м.	11,00
	Площадь помещений вспомогательного использования, кв. м	34,80
	Площадь лоджии, кв. м.	4,00
Общая площадь (без учета, лоджий, балконов, террас) кв. м.		45,80
Этаж		3
Расположение на этаже		Вторая квартира на площадке
Секция		3.2
Подъезд		2
Назначение:		Квартира, жилое помещение

Указанные площади Квартиры и её частей (жилых помещений, помещений вспомогательного назначения, лоджий, коридоров) являются проектными, и подлежат уточнению после завершения строительства на основании данных государственного кадастрового учета.

Все отраженные в настоящем пункте Договора площади указаны в квадратных метрах с точностью до двух знаков после запятой (до сотых долей).

1.3. Стороны Договора установили, что расхождение между общей площадью Квартиры, определенной проектной документацией (далее именуется «Проектная площадь»), и общей площадью Квартиры, установленной государственным кадастровым учетом (далее именуется «Фактическая площадь»), не является ненадлежащим исполнением Договора со стороны Застройщика, повлекшим нарушение прав Участника долевого строительства, в том числе связанное с недостатками Квартиры либо ее частей, которое является существенным и делает Квартиру непригодной для использования, предусмотренного Договором.

При возникновении расхождения площадей, предусмотренного предыдущим абзацем, наступают следующие последствия:

- если величина разницы между указанными площадями не превысит пяти процентов от Проектной площади, условия Договора остаются без изменений;

- если Фактическая площадь меньше Проектной площади на величину, превышающую пять процентов от Проектной площади, Участник долевого строительства по своему выбору вправе расторгнуть Договор в судебном порядке либо требовать от Застройщика возврата части Цены Договора в размере, величина которого определяется результатом произведения цены единицы общей площади Квартиры и величины расхождения, превышающей пять процентов от Проектной площади, подлежащей выплате в течение десяти дней,

исчисляемых с даты, следующей за днем принятия Квартиры Участником долевого строительства, но не ранее получения Застройщиком соответствующего требования от Участника долевого строительства;

- если Фактическая площадь больше Проектной площади на величину, превышающую пять процентов от Проектной площади, Участник долевого строительства по своему выбору вправе расторгнуть Договор в судебном порядке, либо обязан уплатить Застройщику в течение десяти дней, исчисляемых с даты, следующей за днем получения от Застройщика соответствующего требования, но не позднее принятия Квартиры от Застройщика, денежные средства в размере, величина которого определяется результатом произведения цены единицы общей площади Квартиры и величины расхождения, превышающей пять процентов от Проектной площади.

1.4. Основные характеристики Дома, а также перечень работ, которые Застройщик обязан выполнить до передачи Квартиры Участнику долевого строительства указаны в Приложении №2 к Договору.

Дом расположен на земельном участке площадью 89463 квадратных метров (кадастровый номер 72:23:0111001:4803); категория земель, на которых расположен участок: земли населенных пунктов; разрешенное использование участка: Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), расположен по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, принадлежащий Застройщику на праве аренды, на основании Договора № 4803 субаренды земельного участка от 15 сентября 2022 года, заключенного с АО «Сибинвест» (ИНН 7736667100), что подтверждается записью в Едином государственном реестре недвижимости от «27» сентября 2022 г. № 72:23:0111001:4803-72/044/2022-4.

Участник долевого строительства согласен с тем, что земельный участок с кадастровым номером 72:23:0111001:4803 под объектом строительства может быть передан в залог третьим лицам, по выбору Застройщика, в том числе в последующий залог.

Подписанием настоящего договора Участник долевого строительства считается уведомленным, а также дает согласие на строительство на земельном участке, указанном в п. 1.4 настоящего договора, жилых домов относящихся к другим этапам строительства и иных объектов недвижимости, а также уведомлен и в соответствии с п.4 ст.11.2 Земельного кодекса РФ даёт согласие на образование в связи с таким строительством новых земельных участков: на раздел, объединение, перераспределение земельных участков или выдел земельных участков, необходимых для размещения жилых домов относящихся к другим этапам строительства и других объектов.

Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на изменение границ, путем его раздела, объединения с другими земельными участками, на обременение его сервитут, залогом (ипотекой), регистрацию прав на объекты, расположенные на земельном участке, постановку на кадастровый учет земельного участка, формирование земельного участка в соответствии с проектом межевания территории необходимого для эксплуатации жилого дома и перехода в общую долевую собственность собственников помещений в жилом доме, формирование частей земельного участка в целях строительства сетей, элементов благоустройства, малых архитектурных форм, государственную регистрацию права на имущество (линейные объекты) в регистрационном органе.

Участник долевого строительства одобряет имеющиеся на день подписания договоры и дает согласие на будущие сделки по обременению, разделу, объединению, перераспределению и (или) выделу земельных участков из земельного участка / земельных участков, предоставленных для строительства многоквартирного дома (комплекса домов), его частей, прав на него, а также по распоряжению земельными участками, предоставленными для строительства многоквартирного дома (комплекса домов), его частями, правами на него.

В случае если Застройщиком будет принято решение о строительстве на земельном участке, залогом которого обеспечивается исполнение обязательств Застройщика перед участниками долевого строительства иных многоквартирных домов в соответствии с полученным разрешением на строительство, Участник долевого строительства путем подписания настоящего договора выражает свое согласие на передачу земельного участка, на котором осуществляется строительство объекта долевого строительства в залог Уполномоченному банку, предоставившему целевой кредит.

В случае привлечения Участником долевого строительства заемных/кредитных денежных средств для оплаты цены договора, Участник долевого строительства обязан получить и предоставить Застройщику письменное согласие Кредитора на передачу земельного участка, на котором осуществляется строительство объекта долевого строительства в залог уполномоченному банку.

Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что:

- разрешенное использование земельного участка под объектом долевого строительства может быть изменено без дополнительного согласования и уведомления Участника долевого строительства;

- право собственности на земельный участок под объектом долевого строительства может быть передано в залог третьим лицам;

- объект может быть изменен по результатам изменения проектной документации, при этом площадь объекта может быть увеличена или уменьшена, материал окон и дверей, сантехническое и иное оборудование, форма, вид и размер оконных и балконных проемов в многоквартирном доме и в объекте долевого строительства могут быть изменены, по результатам изменения проектной документации. Корректировки проектной документации, получившие положительное заключение экспертизы, не считаются недостатком. Корректировки проектной документации, которые не требуют прохождения повторной экспертизы, не приводящие к ухудшению потребительских свойств объекта долевого строительства, не считаются недостатком.

Участник долевого строительства согласен с тем, что построенные инженерные сети, оборудование, которое входит в состав инженерных сетей, передаются Застройщиком в собственность специализированных балансодержателей и (или) в муниципальную собственность с целью подключения к общегородским инженерным системам и дальнейшей эксплуатации.

1.5. Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации и Федеральным законом от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Строительство Дома осуществляется Застройщиком на основании:

- Разрешения на строительство № 72-23-29-2023, выданного 09.02.2023 года Администрацией города Тюмени, сроком действия – до 09.02.2026 года (далее именуется «разрешение на строительство»);

- проектной декларации, размещенной в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования – на интернет-сайте <https://наш.дом.рф>.

2. Цена договора и порядок оплаты

2.1. Участник долевого строительства уплачивает цену договора в виде суммы денежных средств для создания Квартиры. Цена договора включает возмещение затрат на строительство Квартиры (в том числе строительство необходимых инженерных сетей), а также оплату услуг Застройщика. Денежные средства в оплату услуг Застройщика расходуются Застройщиком по своему усмотрению. В случае если фактические затраты на строительство оказались меньше затрат, которые учитывались при установлении цены договора, полученная Застройщиком экономия расходуеться Застройщиком по своему усмотрению, возврату не подлежит.

Цена договора составляет денежную сумму: **6 250 000 (Шесть миллионов двести пятьдесят тысяч) рублей 00 копеек** (НДС не облагается). Указанная цена договора является фиксированной и перерасчету 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 30.12.2004 года №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом с учетом следующего:

2.2.1. 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: 900 – для мобильных, 8 800 555 55 50 – для мобильных и городских.

Депонент: **Мешков Александр Алексеевич**

Бенефициар: **Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Инко и К»**

Депонируемая сумма: **6 250 000 (Шесть миллионов двести пятьдесят тысяч) рублей 00 копеек**

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: до **«20» ноября 2023 г.** в порядке, предусмотренном п. 2.2.2 настоящего Договора участия в долевом строительстве.

Основания перечисления Застройщику (бенефициару) депонированной суммы:

- разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта.

2.2.2. Уплата цены настоящего Договора производится Участником с использованием **счета эскроу № 40824810167170121081** после государственной регистрации настоящего Договора в следующие сроки:

- **1 250 700 (Один миллион двести пятьдесят тысяч семьсот) рублей 00 копеек** уплачивается Участником долевого строительства за счет собственных денежных средств до **20 ноября 2023 года**;

- **4 999 300 (Четыре миллиона девятьсот девяносто девять тысяч триста) рублей 00 копеек**, уплачивается Участником долевого строительства за счет кредитных средств в течение 5 (пяти) рабочих дней после государственной регистрации Договора.

Кредитные средства предоставляются Участнику долевого строительства Банком ВТБ (публичное акционерное общество), являющегося кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций №1000), адрес местонахождения: 191144, город Санкт-Петербург, Дегтярный переулок, дом 11, литер А, почтовый адрес: 109147, г. Москва ул. Воронцовская, д.43, стр.1, к/с 30101810700000000187 в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу, БИК 044525187, ИНН 7702070139 (именуемый в дальнейшем «Кредитор»), согласно Кредитному договору № **V634/1015-0003667** от 13 октября 2023 года, заключенному в городе Тюмень между гр. **Мешковым Александром Алексеевичем** и Кредитором (далее – «Кредитный договор»). Срок возврата кредита: 362 (Триста шестьдесят два) месяца с даты предоставления Кредита. Размер кредита, порядок погашения кредита и процентов за пользование кредитом определяется условиями Кредитного договора.

Оплата денежных средств в размере **4 999 300 (Четыре миллиона девятьсот девяносто девять тысяч триста) рублей 00 копеек** осуществляется в безналичном порядке путем перечисления денежных средств на счет эскроу не позднее 5 (Пяти) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора и

регистрации залога прав требования в силу закона в пользу Банка-Кредитора, а также подтверждения оплаты суммы в **1 250 700 (Один миллион двести пятьдесят тысяч семьсот) рублей 00 копеек**

Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что на момент подписания настоящего Договора права требования на Объект долевого строительства не проданы, не заложены, правами третьих лиц не обременены, в споре или под арестом не состоят.

Уступка прав требования по настоящему Договору совершается при наличии письменного согласия Кредитора, полученного на основании предварительного письменного уведомления, направленного Кредитору Участником долевого строительства. В этом случае Кредитор сохраняет за собой право потребовать от Участника долевого строительства полного досрочного исполнения обязательств по Кредитному договору.

В случае расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренных законом или настоящим Договором, денежные средства со счета эскроу, подлежат возврату Участнику долевого строительства, путем их перечисления эскроу-агентом на счет гр. **Мешкова Александра Алексеевича № 40817810810156080224** открытого у Кредитора. При открытии счета эскроу, Участник долевого строительства обязан указать в документах эскроу-счета 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 Участнику долевого строительства уплаченные по настоящему Договору денежные средства, путем их перечисления на указанный выше счет, предварительно уведомив Кредитора о возврате денежных средств не менее чем за 5 (Пять) рабочих дней до их отправки путём направления соответствующего письма с уведомлением о вручении, а также по электронной почте: info@vtb.ru.

При регистрации настоящего Договора, одновременно подлежит регистрации залог (ипотека) прав требования по настоящему Договору, принадлежащих Участнику долевого строительства, в пользу Кредитора, возникающий на основании закона. С момента государственной регистрации ипотеки прав требования по настоящему Договору права требования, принадлежащие Участнику долевого строительства по настоящему Договору, считаются находящимися в залоге (ипотеке) у Кредитора на основании п. 5 ст. 5, п. 2 ст. 11 и ст. 77.2 Федерального закона от 16.07.1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» в силу закона.

В случае не регистрации залога (ипотеки) прав требования в целях обеспечения обязательств по Кредитному договору Участник долевого строительства заключает с Кредитором Договор о залоге Прав требования. Права требования по настоящему Договору будут считаться находящимися в залоге у Кредитора с момента государственной регистрации залога прав требования до момента полного исполнения сторонами своих обязательств по настоящему Договору.

При регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства одновременно подлежит регистрации залог (ипотека) в пользу Кредитора, возникающий на основании закона. С момента государственной регистрации ипотеки на основании п.п. 3 п. 2 ст. 345 Гражданского кодекса Российской Федерации и ст. 77.2 Федерального закона от 16.07.1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Объект долевого строительства считается находящимся в залоге у Кредитора. Залогодержателем завершенного строительством Объекта долевого строительства является Кредитор, залогодателем – Участник долевого строительства.

Последующий залог Объекта долевого строительства, иное обременение, отчуждение, перепланировка/переустройство допускаются только с предварительного письменного согласия Кредитора.

Стороны обязаны уведомить Кредитора обо всех изменениях, вносимых в настоящий Договор в письменном виде в срок не позднее 5 (Пяти) рабочих дней до планируемой даты их внесения с направлением в адрес Кредитора соответствующего письма с уведомлением о вручении, а также по электронной почте: info@vtb.ru.

Дата поступления денежных средств на счет эскроу считается датой оплаты, при этом обязательство Участника долевого строительства по внесению каждого из вышеуказанных платежей в счет уплаты цены Договора считается выполненным при оплате в указанный срок или предельный срок – не позднее 01 октября 2025 г. (в зависимости от того, какой из указанных сроков является более ранним).

3. Порядок и срок передачи Квартиры Участнику долевого строительства

3.1 Застройщик обязан передать Квартиру Участнику долевого строительства в течение 3 (трех) месяцев после получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, но не позднее **30 июня 2026 г.** Срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта определен **1 кварталом 2026 года.** Застройщик вправе досрочно исполнить обязательство по передаче Квартиры Участнику долевого строительства.

В случае, если строительство Дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик, не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока, обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Квартиры Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

3.2. Застройщик, в сроки установленные Федеральным закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) Дома в соответствии с договором и о готовности Квартиры к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости исполнения обязательства

Участника долевого строительства принять Квартиру в срок, установленный вторым абзацем настоящего пункта Договора, и о последствиях бездействия Участника долевого строительства.

Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика, предусмотренное предыдущим абзацем, обязан приступить к принятию Квартиры в течение семи рабочих дней, исчисляемых с даты получения им такого сообщения.

3.3. Регистрация права собственности на Квартиру производится за счет Участника долевого строительства.

3.4. Со дня государственной регистрации права собственности на Квартиру, Участник долевого строительства приобретает право общей долевой собственности на общее имущество в Доме, не являющееся частями Квартиры и предназначенное для обслуживания более одного объекта долевого строительства, а также право общей долевой собственности на иные объекты в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», ст. 290 Гражданского кодекса Российской Федерации, ст.36 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Доля Участника долевого строительства (собственника) в праве общей долевой собственности на указанное общее имущество пропорциональна площади принадлежащих ему помещений в многоквартирном доме, измеренной в квадратных метрах.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Обязанности Застройщика:

4.1.1. Застройщик обязан обеспечить строительство и ввод в эксплуатацию Дома, а также передачу Квартиры Участнику долевого строительства в соответствии с условиями Договора.

4.1.2. Застройщик обязан обеспечить сохранность Квартиры до передачи Участнику долевого строительства.

4.2. Обязанности Участника долевого строительства:

4.2.1. Участник долевого строительства обязан оплатить Застройщику цену Договора в размере и порядке, установленном Договором.

4.2.2. Участник долевого строительства, самостоятельно несет расходы по технической инвентаризации Квартиры и государственной регистрации Договора, а также возможных изменений и дополнений к Договору.

4.2.3. Участник долевого строительства обязан самостоятельно организовать осуществление действий, связанных с получением сведений из Единого государственного реестра недвижимости в отношении Квартиры, и совершить все необходимые действия для регистрации права собственности на Квартиру.

4.2.4. В рамках действия Договора Участник долевого строительства не вправе производить строительные, отделочные и иные виды работ в Квартире (в том числе, производить замену входной двери), либо вносить какие-либо иные изменения в Квартиру. Указанный запрет действует до даты момента принятия Участником долевого строительства Квартиры по передаточному акту, предусмотренному пунктом 1 статьи 8 Федерального закона № 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».

5. Качество Квартиры. Гарантийный срок

5.1. Гарантийный срок, установленный для Квартиры (за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Квартиры) составляет пять лет, исчисляемых со дня передачи Квартиры Участнику долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Квартиры, составляет три года, исчисляемых со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

5.2. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Квартиры, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Квартиры или её частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу её эксплуатации либо вследствие ненадлежащего ремонта Квартиры, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченным им третьим лицом, использования Квартиры не по назначению, в том числе для коммерческого использования, повреждения Квартиры или его составных частей в результате механического, химического или иного внешнего воздействия.

5.3. В случае, если Квартира построена Застройщиком с отступлениями от условий договора, повлекшими ухудшение ее качества, или с иными недостатками, которые делают Квартиру непригодной для проживания, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения таких недостатков в разумный срок, соразмерного уменьшения цены Договора либо возмещения расходов на устранение недостатков.

5.4. Участник долевого строительства принимает на себя обязательства не осуществлять действия, последствием которых является изменение поверхности фасада, в том числе путем сверления отверстий, размещения кондиционеров и иных конструкций на фасадах, а также не осуществлять без предварительного письменного согласия управляющей компании действия по остеклению и ограждению лоджий, балконов, в результате которых меняется материал, цвет или конструкция ограждения.

6. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору

6.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается только после уплаты им цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Квартиры.

6.2. Участник долевого строительства, уступивший права требования к Застройщику по Договору, обязан уведомить об этом Застройщика в течение трёх рабочих дней, исчисляемых с даты такой уступки с представлением доказательств состоявшейся уступки.

7. Изменение договора и разрешение споров

7.1. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями сторон в письменной форме, которые подлежат государственной регистрации и являются неотъемлемой частью Договора.

7.2. Во всём остальном, что не предусмотрено Договором, стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

7.3. Все споры между сторонами по исполнению Договора разрешаются в досудебном порядке. Сторона, получившая претензию от другой стороны, обязана ответить на претензию в течение десяти дней, исчисляемых с даты получения претензии.

8. Ответственность сторон

8.1. Ответственность сторон определяется действующим законодательством и настоящим Договором и может уточняться сторонами по обоюдному согласию.

8.2. В случае нарушения Застройщиком срока передачи в собственность Участнику долевого строительства Квартиры Застройщик уплачивает неустойку (пени) в соответствии с действующим законодательством.

8.3. В случае нарушения установленных настоящим Договором сроков внесения платежей Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в соответствии с действующим законодательством.

8.4. Стороны договорились, что при перечислении Участником долевого строительства цены настоящего Договора до государственной регистрации настоящего Договора либо не на счет эскроу Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику в течение десяти дней с момента получения требования от Застройщика фактически понесенные последним убытки и расходы, которые возникли из-за ненадлежащей оплаты, включая расходы по уплате штрафных санкций, наложенных на Застройщика органами власти, услуги банка, связанные с перечислением денежных средств и др.

8.5. Застройщик освобождается от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору в том случае, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения договора в результате событий чрезвычайного характера. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся события, на которые стороны не могут оказывать влияния и за возникновение которых ответственности не несут (забастовки, гражданские беспорядки, стихийные бедствия, препятствующие вводу Объекта в эксплуатацию).

9. Заключительные положения

9.1. Вся корреспонденция, связанная с исполнением Договора, направляется по адресу, указанному в разделе 10 Договора.

Передача информации, связанной с исполнением Договора (в том числе, уведомления и извещения, а также уведомление застройщика о завершении строительства Объекта) допускается, также, по электронной почте, если такая передача информации осуществляется между следующими адресами электронной почты:

aleksandrmeshkov39@gmail.com – именуемый «адрес электронной почты Участника долевого строительства»,
contract@inko-k.ru – «адрес электронной почты Застройщика».

Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах стороны Договора обязаны извещать друг друга, в течение пяти дней с даты возникновения изменения. При невыполнении данной обязанности корреспонденция, направленная по прежнему адресу, считается направленной надлежащим образом.

Участник долевого строительства согласен на получение электронной рассылки о новостях и акциях Застройщика по электронной почте и/или телефону, указанным в настоящем Договоре.

Каждая сторона гарантирует возможности доставки корреспонденции по указанному в Договоре адресу и в полной мере несет риски невозможности получения (доставки).

9.2 Участник долевого строительства дает заверение Застройщику в том, что Участник долевого строительства ознакомился с проектной декларацией по строительству Дома, в том числе с документами и материалами, составляющими содержание проектной декларации в части информации о Застройщике и информации о проекте строительства.

Условия, содержащиеся в пункте 2.2.1. Договора, основаны на заверениях Участника долевого строительства о наличии у него правоотношений с ПАО Сбербанк (ИНН 7707083893), указанных в пункте 2.2.1. Договора, а также на заверениях Участника долевого строительства в том, что изменение или прекращение таких правоотношений либо признание обязательств, предусмотренных такими правоотношениями, или их части

недействительными, не является основанием для изменения либо прекращения обязательств Участника долевого строительства перед Застройщиком, предусмотренных Договором.

9.3. Настоящим стороны Договора заверяют и гарантируют, что не имеют гражданства иностранных(ого) государств(а), совершающих(его) в отношении Российской Федерации, российских юридических лиц недружественные действия, а также местом регистрации, местом преимущественного ведения хозяйственной деятельности или извлечения прибыли от деятельности не являются(ется) указанные(ое) государства(о), перечень которых установлен Распоряжением Правительства РФ от 05.03.2022 г. № 430-р.

9.4. Отношения сторон, неурегулированные положениями настоящего Договора, регулируются Федеральным законом от 30 декабря 2004 № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

9.5. Участник долевого строительства дает согласие Застройщику на обработку, хранение и использование персональных данных Участника долевого строительства, предоставленных им в рамках заключения и исполнения Договора.

9.6. Настоящий Договор составлен в электронной форме, подписан усиленной квалифицированной электронной подписью в соответствии с законодательством Российской Федерации, подлежит предоставлению в орган регистрации прав - Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тюменской области через автоматизированную систему в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»

Приложение:

1. **План Квартиры**
2. **Основные характеристики Дома.**

10. Реквизиты и подписи сторон

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Инко и К» ОГРН 1027200851391, ИНН 7203094857, юридический и почтовый адрес: 625001, г. Тюмень, ул. Полевая, 115 б, р/с 40702810167100048829 в ЗАПАДНО-СИБИРСКОМ ОТДЕЛЕНИИ № 8647 ПАО СБЕРБАНК, к/с 30101810800000000651, БИК 047102651. тел. 8(3452)58-08-75 Эл. почта: contract@inko-k.ru

Участник долевого строительства:

гр. Мешков Александр Алексеевич, 24.05.1979 года рождения, место рождения: г. Нефтеюганск Тюменской обл. Россия, паспорт 6704 283290, выдан УВД г. Нефтеюганска Ханты-Мансийского автономного округа Тюменской области 10.02.2004 года, код подразделения: 862-019, зарегистрированный по адресу: 628310, Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г Нефтеюганск, мкр. 16-й, д 5, кв. 40 СНИЛС 056-889-335-24 Контактный номер телефона: +7 (982) 507-7990 Эл. почта: aleksandrmeshkov39@gmail.com

Представитель по доверенности:

О.В. Поспелкова
м.п.

А.А. Мешков

Основные и технические характеристики Дома

1. Характеристики Дома

Вид и назначение: Многоквартирный дом, жилое;

Количество этажей: минимальное количество этажей: 1, максимальное количество этажей: 24, включая технические этажи;

Общая площадь жилого дома: 74909 кв.м.;

Материал наружных стен и каркаса объекта: с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов;

Материал внутренних стен: монолитный железобетонный каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов;

Материал перекрытий: монолитные железобетонные;

Устройство кровли: плоская с внутренним водостоком;

Фундамент: свайный;

Класс энергоэффективности: В;

Класс сейсмостойкости: 5 баллов;

2. Перечень работ,

которые должны быть выполнены в Квартире до передачи Участнику долевого строительства

2.1. Застройщиком при строительстве Квартиры производятся следующие виды работ:

- установка входной, металлической двери;
- установка окон без устройства подоконников и откосов;
- устройство черновой стяжки пола;
- оштукатуривание стен;
- общедомовые стояки горячего и холодного водоснабжения с коллекторным узлом и приборами учета в поэтажном распределительном шкафу, с устройством в стяжке пола отдельных отводов до квартиры и установкой отсекающих кранов (без устройства внутриквартирных сетей и без установки полотенцесушителя);
- монтаж систем электроснабжения, установка приборов учета электрической энергии (в этажных электрических щитах), с установкой выключателей и розеток, без установки светильников;
- общедомовой стояк канализации с установкой отвода для подключения внутриквартирной сети (без устройства внутриквартирной сети);
- общедомовой стояк отопления с коллекторным узлом и индивидуальными приборами учета тепловой энергии в поэтажном распределительном шкафу, устройство поквартирной горизонтальной разводки в стяжке пола с установкой приборов отопления;
- ввод в квартиру сети связи интернет, линий домофонной связи;

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Инко и К»

Представитель по доверенности: _____ О.В. Поспелкова

Участник долевого строительства:

гр. _____ А.А. Мешков



**Документ подписан
усиленной квалифицированной
электронной подписью**

Серийный номер:
2DCDC10D98855787A71E24C03D7DAAE98CD9FEF6

Подписант: "ООО ""СЗ ""ИНКО И К"""" (Поспелкова
Оксана Вениаминовна)

Владелец: "АО ""Аналитический Центр"""
Действителен: с 27.08.2023 по 26.08.2024
Дата подписания: 01.01.0001 0:00:00 MSK



**Документ подписан
усиленной квалифицированной
электронной подписью**

Серийный номер:
03A870708C225E61C120730B1156B2B8FA294A2E

Подписант: Мешков Александр Алексеевич

Владелец: "АО ""Аналитический Центр"""
Действителен: с 13.10.2023 по 12.10.2024
Дата подписания: 01.01.0001 0:00:00 MSK

Электронный документ, подписанный усиленной электронной подписью, признается равнозначным документу на бумажном носителе, подписанному собственноручной подписью и заверенному печатью (ч.3 ст.6 63-ФЗ от 06.04.2011г.)