

г. Тюмень

«__» _____ 20__ года

Общество с ограниченной ответственностью «Завод железобетонных изделий-3», зарегистрировано «03» октября 2014 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 14 по Тюменской области, ОГРН 1147232045014, ИНН 7203321348, юридический адрес (место нахождения) юридического лица: 625014, г. Тюмень, ул. 50 лет Октября, 215, тел./факс: (3452) 58-18-09; тел.: (3452) 58-18-18, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице (должность подписанта) (действует в лице) (действует на основании), с одной стороны, и

_____, именуемый в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны, вместе именуемые далее по тексту «Стороны», а по отдельности – «Сторона», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве № ГП-2/___ от _____ 2016 г. (далее - «Договор») о нижеследующем:

I. Определения

Объект капитального строительства: **«Строительство комплекса жилых домов ГП-2 со встроенно-пристроенными помещениями соцкультбыта, подземными автостоянками и гаражами в квартале улиц 25 Октября-Орджоникидзе-Осипенко в г.Тюмени»** (далее – Дом), расположенный по адресу: Российская Федерация, Тюменская область, город Тюмень, улица 25-го Октября, дом 40.

Объект долевого строительства – квартира в Доме с характеристиками, указанными в разделе II Договора, подлежащая передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома в соответствии с проектной документацией.

II. Предмет Договора

2.1. В соответствии с условиями настоящего Договора Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Дом и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства в соответствии с условиями Договора, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства.

2.2. Объектом долевого строительства, подлежащим передаче Участнику долевого строительства по настоящему Договору, является: **___комнатная квартира в блок-секции №___ на _____ этаже (_____ квартира на площадке) общей проектной площадью _____ (_____) кв. м.** (без учета площади лоджий).

2.3. Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства с черновой отделкой.

В состав черновой отделки входит выполнение следующих работ:

По устройству черновых полов (стяжка пола), затирка швов в квартире, а также установлены:

- пластиковые оконные блоки, остекление лоджий;
- входная металлическая дверь;
- смонтированная система отопления;
- стояки: канализация; холодного и горячего водоснабжения;
- по устройству электромонтажных работ (силовое оборудование и слаботочные сети).

2.4. Дом, в составе которого находится Объект долевого строительства, и создаваемые инженерные сети с момента заключения настоящего Договора и до завершения строительства находятся на балансе Застройщика.

2.5. На момент подписания Договора Объект долевого строительства не заложен, не продан, не находится под арестом или запретом, свободен от каких-либо притязаний и прав третьих лиц.

2.6. На основании данного Договора у Участника долевого строительства возникает доля в праве собственности на общее имущество Дома (состав общего имущества определяется в соответствии со статьёй 36 Жилищного Кодекса Российской Федерации).

2.7. В соответствии со ст. 13 Федерального закона Российской Федерации № 214-ФЗ от «30» декабря 2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (с последующими изменениями и дополнениями) Участник долевого строительства уведомлен и дает согласие Застройщику на обременение права собственности земельного участка площадью 1436 (одна тысяча четыреста тридцать шесть) квадратных метров, расположенного по адресу: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. 25-го Октября, 36, категория земель: земли населенных пунктов, кадастровый номер 72:23:0217002:332; земельного участка площадью 2901 (две тысячи девятьсот один) квадратный метр, расположенного по адресу: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Осипенко, 27 а, категория земель: земли населенных пунктов, кадастровый номер **72:23:0217002:8297**; земельного участка площадью 1080 (одна тысяча восемьдесят) квадратных метров, расположенного по адресу: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. 25-го Октября, 38, категория земель: земли населенных пунктов, кадастровый номер 72:23:0217002:7816, в том числе последующими залогом.

Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что земельный участок площадью 1436 (одна тысяча четыреста тридцать шесть) квадратных метров, расположенный по адресу: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. 25-го Октября, 36, категория земель: земли населенных пунктов, кадастровый номер 72:23:0217002:332; земельный участок площадью 2901 (две тысячи девятьсот один) квадратный метр, расположенный по адресу: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Осипенко, 27 а, категория земель: земли населенных пунктов, кадастровый номер 72:23:0217002:8297; земельный участок площадью 1080 (одна тысяча восемьдесят) квадратных метров, расположенный по адресу: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. 25-го Октября, 38, категория земель: земли населенных пунктов, кадастровый номер 72:23:0217002:7816, принадлежащие Застройщику на праве собственности с разрешенным использованием: строительство капитальных объектов многоэтажных жилых домов, а также объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного влияния на окружающую среду, могут быть изменены по результатам раздела и/или объединения земельного участка и/или земельных участков, при этом указанная площадь земельных участков может быть как увеличена, так и уменьшена.

2.8. В соответствии со ст. 15.2 Федерального закона Российской Федерации № 214-ФЗ от «30» декабря 2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (с последующими изменениями и дополнениями) исполнение обязательств Застройщика по передаче жилого помещения Участнику долевого строительства по Договору обеспечивается страхованием гражданской ответственности Застройщика за

неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче жилого помещения по Договору путем заключения договора страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по Договору со страховой организацией, имеющей лицензию на осуществление этого вида страхования в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации о страховании и удовлетворяющей следующим требованиям:

- а) осуществление страховой деятельности не менее пяти лет;
- б) наличие собственных средств в размере не менее чем один миллиард рублей, в том числе уставного капитала в размере не менее чем 120 миллионов рублей;
- в) отсутствие предписаний Центрального банка Российской Федерации о несоблюдении требований к обеспечению финансовой устойчивости и платежеспособности;
- г) отсутствие оснований для применения мер по предупреждению банкротства страховой организации в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 года N 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»;
- д) отсутствие решения Центрального банка Российской Федерации (Банка России) о назначении временной администрации страховой организации;
- е) отсутствие решения арбитражного суда о введении в отношении страховой организации одной из процедур, применяемых в деле о банкротстве, в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 года N 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

2.9. ДОГОВОР страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве заключен Застройщиком с Обществом с ограниченной ответственностью «Страховая компания "РЕСПЕКТ" на следующих условиях:

1.) Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя (Застройщика), связанные с его ответственностью перед Участниками долевого строительства (Выгодоприобретателями) в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением им обязательств по передаче жилого помещения по Договору участия в долевом строительстве.

2.) Выгодоприобретателями по Договору страхования гражданской ответственности являются граждане или юридические лица (за исключением кредитных организаций), денежные средства которых привлекаются по всем договорам, заключенным для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, указанного в п.п. 1.4 Договора страхования гражданской ответственности («Строительство комплекса жилых домов ГП-2 со встроено-пристроенными помещениями соцкультбыта, подземными автостоянками и гаражами в квартале улиц 25 Октября-Орджоникидзе-Осипенко в г.Тюмени», расположенный по адресу: Российская Федерация, Тюменская область, город Тюмень, улица 25-го Октября, дом 40, возводимый на основании Разрешения на строительство № 72-304-489-2016 выданного «18» октября 2016г. Администрацией города Тюмени), содержащим обязательства Застройщика по передаче жилого помещения Участнику долевого строительства.

3.) Лимит ответственности Страховщика в отношении каждого Выгодоприобретателя (страховая сумма по каждому Договору участия в долевом строительстве, заключенному Страхователем с каждым Участником долевого строительства) устанавливается в размере цены Договора участия в долевом строительстве.

4.) Страховым случаем является неисполнение или ненадлежащее исполнение Застройщиком обязательств по передаче жилого помещения по договору, подтвержденное одним из следующих документов:

- решением суда об обращении взыскания на предмет залога в соответствии со статьей 14 Федерального закона № 214-ФЗ от «30» декабря 2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;
- решением арбитражного суда о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства в соответствии с Федеральным законом № 127-ФЗ от «26» октября 2002 года «О несостоятельности (банкротстве)», а также выпиской из реестра требований кредиторов о размере, составе и об очередности удовлетворения требований.

5.) Срок действия Договора страхования гражданской ответственности устанавливается по соглашению Сторон со дня государственной регистрации Договора участия в долевом строительстве по «18» августа 2020 года.

2.10. Участник долевого строительства в полном объеме ознакомлен с условиями страхования.

III. Цена договора и порядок расчетов

3.1. Цена Договора определяется из расчета _____ (_____) рублей 00 копеек за один кв.м. общей площади Объекта долевого строительства и составляет _____.
Цена по Договору - фиксированная и не включает в себя стоимость выполнения следующих работ:

- по внутренней разводке канализации, холодного и горячего водоснабжения;
- по установке межкомнатных дверей, санитарно - технического оборудования, электроплит;
- лакокрасочные и обойные;
- по устройству чистовых полов и облицовочной плитки;
- по установке домофона.

Названные работы при строительстве Объекта долевого строительства Застройщиком не производятся.

3.2. Оплата денежных средств, вносимых Участником долевого строительства согласно п.3.1. настоящего Договора производится за счет собственных средств Участника долевого строительства путём внесения денежных средств в кассу Застройщика и/или перечисления денежных средств в течение 10 (десяти) рабочих дней от даты государственной регистрации настоящего Договора, но не позднее _____ года.

3.3. В случае несовпадения размера общей проектной площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 2.2. настоящего Договора, с размером фактической общей площади Объекта долевого строительства, определяемым органом технической инвентаризации в техническом паспорте Дома (с разницей более 1,5 кв. м.), цена Договора подлежит перерасчету.

3.3.1. В случае превышения размера фактической общей площади Объекта долевого строительства, определяемого органом технической инвентаризации в техническом паспорте Дома, над размером общей проектной площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 2.2. настоящего Договора, Участник долевого строительства производит оплату дополнительной общей площади Объекта долевого строительства (разницы между фактической и общей проектной площадью) из расчета стоимости одного квадратного метра общей площади Объекта долевого строительства согласно п. 3.1. настоящего Договора, в течение 20 (двадцати) календарных дней с момента направления Застройщиком Участнику долевого строительства уведомления об оплате, либо с даты вручения уведомления Участнику долевого строительства лично.

3.3.2. В случае превышения размера общей проектной площади Объекта долевого строительства, указанного в п. 2.2. настоящего Договора, над размером фактической общей площади Объекта долевого строительства, определяемым органом технической инвентаризации в техническом паспорте Дома, Застройщик возвращает Участнику долевого строительства оплаченную последним стоимость дополнительной общей площади Объекта долевого строительства (разницы между фактической и проектной общей площадью) из расчета стоимости одного квадратного метра общей площади Объекта долевого строительства согласно п. 3.1. настоящего Договора, в течение 20 (Двадцати) календарных дней с момента получения требования от Участника долевого строительства.

IV. Права и обязанности Сторон

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Осуществить проектирование и необходимое согласование проектно-сметной документации, оформление иной документации, связанной с исполнением настоящего Договора.

4.1.2. Построить в соответствии с требованиями ГОСТ, СНиП и ТУ, требованиями технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иными обязательными требованиями и ввести в эксплуатацию Дом во II квартале 2020 года.

4.1.3. В случае если строительство Дома не может быть завершено в предусмотренный настоящим Договором срок, не позднее чем за 2 (Два) месяца до истечения указанного срока, направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение заключить дополнительное соглашение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства.

4.1.4. Уведомить Участника долевого строительства о готовности Объекта долевого строительства к передаче путем направления почтой заказного письма с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу, указанному в настоящем Договоре либо вручения уведомления Участнику долевого строительства лично в течение 30 (Тридцати) дней с момента ввода жилого дома в эксплуатацию.

4.1.5. После получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Дома, передать Участнику долевого строительства в собственность по передаточному акту Объект долевого строительства **в срок по 18 августа 2020 года. Застройщик имеет право исполнить обязательство, предусмотренное настоящим пунктом, досрочно.**

4.1.6. По окончании строительства организовать освидетельствование Дома в органе технической инвентаризации.

4.1.7. В согласованный с Участником долевого строительства срок, совместно с последним, представить документы на регистрацию Договора в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4.2. Застройщик вправе:

4.2.1. Воспользоваться односторонним отказом от исполнения Договора в порядке, предусмотренном статьей 9 Федерального закона Российской Федерации № 214-ФЗ от «30» декабря 2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», в случае, если в соответствии с Договором уплата цены договора должна производиться участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, но просрочка внесения платежа составит более чем два месяца.

4.2.2. Воспользоваться односторонним отказом от исполнения Договора в порядке, предусмотренном статьей 9 Федерального закона Российской Федерации № 214-ФЗ от «30» декабря 2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», в случае, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный договором период, но допускается систематическое нарушение участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца.

4.3. Участник долевого строительства обязуется:

4.3.1. Произвести оплату цены Договора и платежей в размере и порядке, установленными пунктами 3.1., 3.2., 4.3.6., настоящего Договора.

4.3.2. Без письменного согласия Застройщика и согласования с соответствующими государственными органами и службами не производить перепланировку и/или переустройство Объекта долевого строительства до сдачи Дома в эксплуатацию (разрешения администрации города Тюмени о вводе в эксплуатацию) и передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства. В случае если Участник долевого строительства самовольно произвел перепланировку и/или переустройство Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства обязан своими силами и за свой счет в течение 10 (Десяти) дней 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. 3.1. 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.

4.3.3. Представить в течение 15 (Пятнадцати) дней с момента заключения настоящего Договора в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, настоящий Договор, а также иные документы, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора.

4.3.4. Принять Объект долевого строительства по акту приема-передачи в течение 15 (Пятнадцати) дней с момента получения уведомления Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

4.3.5. За свой счет организовать освидетельствование Объекта долевого строительства в органе технической инвентаризации, зарегистрировать право собственности на Объект долевого строительства, нести все расходы, связанные с оформлением и регистрацией права собственности на Объект долевого строительства.

4.3.6. После фактической передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, последний самостоятельно несёт расходы, связанные с содержанием и ремонтом Объекта долевого строительства, включающие плату за услуги и работы по управлению многоквартирных домов, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном Доме, а также плату за коммунальные услуги (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление).

4.3.7. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями, утвержденные Постановлением Правительства РФ № 25 от «21» января 2006 года, Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме,

утвержденные Постановлением Правительства РФ № 491 от «13» августа 2006 года; Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденные Постановлением Госстроя Российской Федерации от «27» сентября 2003 г. № 170, а также Порядок пользования помещениями, общим имуществом многоквартирного дома (Приложение № 2, являющееся неотъемлемой частью настоящего Договора).

4.4. Участник долевого строительства имеет право:

4.4.1. При условии полной оплаты стоимости Объекта долевого строительства, с письменного согласия Застройщика уступить право требования по настоящему Договору третьим лицам до получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

4.4.2. В случае уступки прав и обязанностей Участника долевого строительства по настоящему Договору зарегистрировать переход прав и обязанностей в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в течение 10 (Десяти) дней с момента заключения соответствующего договора.

V. Гарантии качества

5.1. Гарантии качества устанавливаются на Объект долевого строительства, указанный в п. 2.2., 2.3. настоящего Договора.

5.2. Гарантийные обязательства действительны при обязательном соблюдении Участником долевого строительства «Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденных Постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу № 170 от «27» сентября 2003 года.

5.3. Гарантийный срок.

5.3.1. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства устанавливается **пять лет**. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по акту приёма-передачи.

5.3.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, устанавливается **три года**. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства.

5.4. Застройщик не несёт ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведённого самим Участником долевого строительства или привлечёнными им третьими лицами, в том числе, если имеет место одно из следующих обстоятельств:

5.4.1. нарушение условий настоящего Договора и/или Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, указанных в п. 5.2. настоящего Договора;

5.4.2. повреждение Объекта долевого строительства или его составных частей в результате механического или химического воздействия (в том числе вследствие аварийной ситуации, возникшей по вине самого Участника долевого строительства или третьих лиц);

5.4.3. использование Объекта долевого строительства не по назначению;

5.4.4. нарушение лакокрасочного покрытия окон, лоджий, подоконных досок в результате воздействия внешних факторов: кислотных дождей, выброса различной металлической пыли или других агрессивных веществ от промышленных предприятий, соляной среды, града, грозового разряда и других природных явлений, а также появление царапин и сколов, возникших в процессе эксплуатации.

5.5. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, что такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

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 долевого строительства или его частей, неправильной эксплуатации Объекта долевого строительства, ненадлежащего ремонта Объекта долевого строительства, произведенного самим Участником долевого строительства или привлечёнными им третьими лицами.

5.7. Участник долевого строительства не вправе предъявлять претензии по недостаткам, обнаруженным в пределах гарантийного срока, в случае, если они произошли после изменения Участником долевого строительства конструктивных элементов Объекта долевого строительства или замены внутренних инженерных коммуникаций.

5.8. В случае обнаружения недостатка Объекта долевого строительства Участник долевого строительства обязан письменно обратиться к Застройщику, предъявив при этом копию свидетельства о праве собственности на Объект долевого строительства, копию настоящего Договора, копию акта приёма-передачи на Объект долевого строительства и документы, обосновывающие заявленные требования.

VI. Ответственность сторон

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.2. Стороны не несут ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажорных обстоятельств): природных катаклизмов, военных действий, забастовок, террористических актов, принятие органами государственной власти законодательных актов, делающих невозможным выполнение Сторонами условий Договора, и т.д.

Сторона, ссылающаяся на форс-мажорные обстоятельства, обязана немедленно известить в письменной форме другую Сторону об их возникновении. Срок выполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют форс-мажорные обстоятельства.

В случае принятия органами власти и управления всех уровней решений, которые прямо либо косвенно могут повлиять на сроки ввода Дома в эксплуатацию Застройщик должен письменно уведомить Участника долевого строительства о возникших обстоятельствах и Стороны должны прийти к мирному решению и корректировки рассматриваемых сроков.

VII. Прочие условия

7.1. Строительство Дома осуществляется Застройщиком на основании:

- Разрешения Администрации города Тюмени № 72-304-489-2016 от «18» октября 2016 г. на строительство Объекта капитального строительства - "Строительство комплекса жилых домов ГП-2 со встроено-пристроенными помещениями соцкультбыта, подземными автостоянками и гаражами в квартале улиц 25 Октября-Орджоникидзе-Осипенко в г.Тюмени, расположенного по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, ул. 25-го Октября, дом 40;
- Свидетельства о государственной регистрации права № 72-72/001-72/001/132/2016-430/2 от 24.05.2016г. Объект права: земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Строительство капитальных объектов многоэтажных многоквартирных жилых домов, а также объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного влияния на окружающую среду. Зеленые насаждения, парковые зоны общего пользования. Подземные стоянки легкового транспорта при условии обеспечения физической сохранности памятников, площадь 1436 (одна тысяча четыреста тридцать шесть) квадратных метров, адрес (местонахождение) объекта: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. 25-го Октября, 36. Кадастровый номер: 72:23:0217002:332.
- Свидетельства о государственной регистрации права № 72-72/001-72/001/135/2016-3853/6 от 08.06.2016 г. Объект права: земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: строительство капитальных объектов многоэтажных многоквартирных жилых домов, а также объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного влияния на окружающую среду. Зеленые насаждения, парковые зоны общего пользования. Подземные стоянки легкового транспорта при условии обеспечения физической сохранности памятников, площадь 2901 (две тысячи девятьсот один) квадратный метр, расположенного по адресу: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Осипенко, 27 а, кадастровый номер 72:23:0217002:8297.
- Свидетельства о государственной регистрации права № 72-72/001-72/001/098/2015-7859/2 от 26.05.2016г. Объект права: земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: строительство капитальных объектов многоэтажных жилых домов, а также объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного влияния на окружающую среду. Зеленые насаждения, парковые зоны общего пользования. Подземные стоянки легкового транспорта при условии обеспечения физической сохранности памятника, площадь 1080 (одна тысяча восемьдесят) квадратных метров, расположенного по адресу: Тюменская обл., г. Тюмень, ул. 25-го Октября, 38, кадастровый номер 72:23:0217002:7816.
- Проектной декларации от «20» октября 2016 г. на Объект капитального строительства – «Строительство комплекса жилых домов ГП-2 со встроено-пристроенными помещениями соцкультбыта, подземными автостоянками и гаражами в квартале улиц 25 Октября-Орджоникидзе-Осипенко в г.Тюмени», размещенной на официальном сайте ООО «Завод ЖБИ-3» www.jbi-3.ru.

7.2. Обязательства Застройщика по Договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства.

7.3. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента поступления денежных средств, указанных в п. 3.1 настоящего Договора, в полном объеме на расчетный счет или в кассу Застройщика и подписания Сторонами передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства.

7.4. В соответствии с пунктом 14 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации Стороны согласовали, что до заключения договора управления многоквартирным Домом между лицом, указанным в пункте 6 части 2 статьи 153 Жилищного кодекса Российской Федерации, и управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, проведенного в соответствии с частью 13 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, управление многоквартирным Домом осуществляется Застройщиком при условии его соответствия стандартам и правилам деятельности по управлению многоквартирными домами, установленным в соответствии со статьей 161 Жилищного кодекса Российской Федерации Правительством Российской Федерации, или управляющей организацией, с которой Застройщиком будет заключен договор управления многоквартирным домом не позднее чем через пять дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного Дома.

7.5. Участник долевого строительства настоящим предоставляет право Застройщику и дает свое согласие на передачу по усмотрению Застройщика после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Дома третьим лицам – управляющей компании, товариществу собственников жилья, муниципальному образованию и т. п. на обслуживание и/или в эксплуатацию Дома, сооружений, теплосетей, электросетей, водопроводных сетей, канализационных сетей, иного оборудования, доля в праве общей долевой собственности на которые в соответствии с положениями Жилищного кодекса Российской Федерации и условиями настоящего Договора принадлежит Участнику долевого строительства.

7.6. Условия настоящего Договора могут быть изменены только по соглашению.

7.7. В случае реорганизации Застройщика в период действия настоящего Договора, Договор остается в силе для его правопреемника, при ликвидации - решение принимается судом.

7.8. Любая информация о финансовом положении Сторон, порядке расчетов между Сторонами, а также об условиях Договора, считается конфиденциальной и не подлежащей разглашению. В случае разглашения указанной информации, виновная Сторона возмещает другой Стороне убытки, причиненные таким разглашением. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон в качестве дополнений к настоящему Договору или дополнительного соглашения к таковому.

7.9. Споры, которые могут возникнуть при исполнении условий настоящего Договора, Стороны будут стремиться решать в порядке досудебного разбирательства. При не достижении взаимоприемлемого решения, Стороны вправе передать спорный вопрос на разрешение в судебном порядке.

7.10. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

7.11. Настоящий Договор составлен в **3 (Трех) подлинных экземплярах**, обладающих одинаковой юридической силой, один Застройщику, один – Участнику долевого строительства, один для регистрирующего органа.

7.12. Подписанием настоящего договора Участник долевого строительства дает согласие на обработку, в том числе сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), анализ, использование, распространение (в том числе переработку), обезличивание, передачу третьим лицам, блокирование, уничтожение своих персональных данных, в т.ч. указанных в настоящем Договоре, в соответствии с Федеральным Законом Российской Федерации № 152-ФЗ от «27» июля 2006 года «О персональных данных».

7.13. Участник долевого строительства согласен с тем, что построенные инженерные сети безвозмездно передаются Застройщиком в муниципальную собственность г. Тюмени с целью подключения к общегородским инженерным системам.

7.14. Адресом Участника долевого строительства для направления ему корреспонденции по настоящему Договору является: _____.

При изменении адреса, замене документов, подтверждающих правомочия Участника долевого строительства, выдаче доверенности на представление интересов Участника долевого строительства в отношениях с Застройщиком или иных данных, являющихся существенными в целях надлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору, Участник долевого строительства обязан письменно, с приложением копий подтверждающих документов, уведомить Застройщика об изменении, в течение 5 (Пяти) дней с момента наступления такого события. В случае нарушения Участником долевого строительства указанной обязанности, корреспонденция, направленная по указанному в настоящем пункте адресу, считается отправленной надлежащим образом.

7.15. Настоящий Договор подписан с Приложениями:

7.16.1. Приложение № 1 – план Объекта долевого строительства.

7.16.2. Приложение № 2 – Порядок пользования помещениями, общим имуществом многоквартирного дома.

VIII. ПОДПИСИ СТОРОН

Участник долевого строительства

Застройщик

ООО «Завод ЖБИ-3»

тел./факс: (3452) 58-18-09

тел.: (3452) 58-18-18

юр. адрес (место нахождения):

625014, г. Тюмень, ул. 50 лет Октября, 215

ИНН 7203321348

КПП 720301001

р/с 40702810867020103856

Западно-Сибирский банк ПАО «Сбербанк

России» г. Тюмень

к/с 30101810800000000651

БИК 047102651

(должность подписанта)

ООО «Завод ЖБИ-3»

(подпись дольщика)

(подпись подписанта)

м.п.

(действует на основании)

Порядок пользования помещениями,
общим имуществом многоквартирного дома

1. Общие положения.

1.1. Настоящий Порядок определяет обязательные требования к Участнику долевого строительства, ставшему собственником помещения или помещений, при пользовании помещениями, общим имуществом в многоквартирном доме.

1.2. Настоящий Порядок обязателен для исполнения всеми собственниками помещений в многоквартирном доме (физическими и/или юридическими лицами).

1.3. Собственник помещения в многоквартирном доме осуществляет пользование жилым и/или нежилым помещением и общим имуществом в многоквартирном доме с учетом соблюдения прав и законных интересов граждан, проживающих в жилом помещении и в многоквартирном доме, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований действующего законодательства Российской Федерации.

2. Порядок пользования помещениями многоквартирного дома

2.1. В качестве пользователя помещением собственник обязан использовать помещение по назначению и в пределах, установленных Жилищным и Гражданским кодексами Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами в данной сфере.

2.2. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями, утвержденные Постановлением Правительства Российской Федерации № 25 от «21» января 2006 года.

В связи с этим собственник помещения обязуется:

- привлекать для осуществления в принадлежащем ему помещении проведения работ лиц, имеющих соответствующие разрешения, полученные в установленном порядке. При этом особенно тщательно отслеживать соблюдение данными лицами техники безопасности и противопожарной безопасности, а также общественного порядка;

- не затрагивать при проведении ремонтно-строительных работ инженерно-техническое оборудование (механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование), расположенное в принадлежащем ему помещении и предназначенное для обслуживания кроме того других помещений и/или многоквартирного дома в целом;

- не производить какие-либо работы, установку оборудования, изменение цветового решения, что приведёт к нарушению первоначального вида фасада дома;

- допускать проведение ремонтно-строительных и иных работ, являющихся источником повышенного шума (например, с использованием перфораторов, дрели, молотков и т. п.), за исключением аварийно-восстановительных, спасательных и других неотложных работ, связанных с обеспечением безопасности, либо бесперебойного функционирования инженерных сетей многоквартирного дома, в рабочие дни только с 08:00 до 22:00 часов, а в выходные и праздничные дни только с 9:00 до 22:00 часов;

- содержать в исправном состоянии сантехническое, электрическое и иное оборудование, используемое в жилых и/или нежилых помещениях многоквартирного дома.

- при обнаружении неисправности инженерного оборудования, аварии и т. д. немедленно уведомить об этом Управляющую компанию.

В случае утечки воды внутри помещения:

- перекрыть поступление воды в неисправный участок трубы либо трубопровода;

- если отсутствует возможность остановить утечку воды, немедленно сообщить об этом сантехнику или в объединенную диспетчерскую службу (ОДС);

- вытереть пол, чтобы вода не проникла в другие помещения;

- не открывать неисправный кран, пока он не будет отремонтирован;

- не производить самостоятельные ремонтные работы, вызвать специальные службы и в кратчайшие сроки устранить неисправность;

При затоплении помещения извне:

- установить источник затопления;

- уведомить о факте затопления Управляющую компанию.

При неисправности электро- и газовой сети:

- установить (по возможности) причину неисправности и вызвать аварийную службу;

- при наличии запаха газа проветрить помещение и вызвать аварийную службу.

Если неисправность оборудования наступила в результате небрежного отношения к нему либо злоупотребления со стороны собственника помещения, он обязан оплатить ремонт оборудования.

- в случае длительного отъезда, сдачи помещения в аренду уведомлять об этом Управляющую компанию. Также оставлять информацию о контактном лице, которое будет иметь право обеспечивать доступ помещения в непредвиденных, в том числе аварийных, ситуациях.

2.4. Собственнику помещений запрещается:

2.4.1. Хранить на балконах предметы, высота которых превышает высоту перил балкона, а также размещать белье и одежду для просушки ниже перил.

2.4.2. Загромождать балконы и лоджии, лестничные клетки, тамбуры и чердаки вещами, оборудованием, хранить на них книги, журналы и газеты, бензин, взрывчатые или воспламеняющиеся материалы и т.д., содержать на балконе или лоджии животных и птиц.

2.4.3. Устанавливать навесы над верандами, лоджиями или балконами. Производить остекление веранд, лоджий и балконов, отличное от того, которое выполнено по проекту дома.

2.4.4. Сбрасывать пепел и окурки из окон, с балконов и лоджий, в лестничные проемы, непотушенные окурки в мусоропровод.

2.4.5. Чистить ковры, одежду, постельные принадлежности на балконах и/или в проемы лестничных клеток. Чистку и проветривание ковров, одежды, постельных принадлежностей рекомендуется проводить в специально отведенных для этого местах (площадках).

2.4.6. Устанавливать на фасаде дома встроенные вентиляторы, кондиционеры, а на балконах радио- и телевизионные антенны, без согласования с собственниками помещений и уполномоченными органами.

2.4.7. Выбрасывать в сантехническое и канализационное оборудование мусор, спички, тряпки, производить слив остатков строительных растворов и других несоответствующих жидкостей (красок, кислот, щелочей, бензина, солянки, масел и т.п.). Устранение аварий и выполнение ремонтных работ по устранению повреждений инженерных сетей дома, вследствие неправильного использования собственником сантехнического оборудования, производится за счет этого лица, по вине которого произошло такое повреждение

2.4.8. Закрывать вентиляционные отверстия и каналы. Для поддержания оптимального температурно-влажного режима в жилых помещениях необходимо обеспечивать приток воздуха через окна (периодическим проветриванием) или встроенные приточные клапаны.

3. Порядок пользования общим имуществом

3.1. Соблюдать Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденные Постановлением Правительства РФ № 491 от «13» августа 2006 года; Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденные Постановлением Госстроя Российской Федерации от «27» сентября 2003 г. № 170.

3.2. При вносе/выносе крупногабаритных предметов предохранять от повреждений пол лифтовых холлов и коридоров, стен, потолков, дверей и дверных проемов, лифтовых дверей, лифтовой кабины и т.д.

3.3.В местах общего пользования запрещается:

3.3.1. Производить какие-либо работы, которые могут привести к нарушению целостности дома или изменить его конструкцию, а также перестраивать, достраивать или ликвидировать общее имущество дома без получения соответствующего предварительного разрешения на выполнение такой перестройки в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации.

3.3.2. Писать или рисовать что-либо на стенах, дверях, ступеньках лестниц, в кабинах лифтов и на любых иных поверхностях.

3.3.3. Размещать мебель, велосипеды, детские коляски и другое имущество, мешающее проходу к помещениям.

3.3.4. Вывешивать объявления на лестничных клетках, стенах, дверях, в лифтах, иных непредназначенных для этого мест.

3.3.5. Устанавливать дополнительные двери, решетки на окнах без согласования с Собственниками помещений и Управляющей компанией.

3.3.6. Катание на роликах, велосипедах, самокатах.

3.3.7. Курение и распитие алкогольных напитков, употребление наркотических веществ.

4. Движение по территории подземного паркинга

4.1. Движение транспортных средств по территории подземного паркинга (далее – гараж) осуществляется со скоростью не более 5 км/час.

4.2. Приоритетом движения на территории гаража обладают пешеходы.

4.3. Движение транспортных средств, сопровождаемое повышенным шумом, а также звуковые сигналы (за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации) на территории гаража запрещены.

4.4. Запрещается мойка, а также ремонт и обслуживание транспортных средств на территории гаража.

4.5. Запрещается парковка транспортного средства в нарушение существующей на паркинге разметки, а также на место, предназначенное для парковки автомобилей другого собственника.

4.6. Категорически запрещено катание по территории гаража на роликах, велосипедах, самокатах и т.д.

Участник долевого строительства

(подпись дольщика)

Застройщик

**(должность подписанта)
ООО «Завод ЖБИ-3»**

(подпись подписанта)

М.П.

(действует на основании)