

ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ № _____

г. Тюмень

« _____ » _____ 2016 года

Общество с ограниченной ответственностью «Строительная компания ЖБИ-5», именуемое в дальнейшем **Застройщик**, в лице Генерального директора **Кандакова Владимира Владимировича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

г.р. _____, _____ года рождения, паспорт серии _____, № _____, выдан _____ года _____, код подразделения _____, зарегистрирован(а) _____,

именуемый(ая) в дальнейшем **Участник долевого строительства**, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. Если в тексте настоящего Договора не указано иное, то термины и определения имеют следующее значение:

1.1.1. **Жилой дом** – объект капитального строительства: «Многоэтажные жилые дома по ул. Гольшьева пос. Мелиораторов. Второй этап строительства. ГП-02», адрес (местоположение) объекта: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Гольшьева, 2, строительство которого ведет Застройщик на принадлежащей ему на праве аренды **части земельного участка с кадастровым номером (учетным номером части) 72:23:0102002:7072/10, площадью 5482 кв.м.**, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения многоэтажной жилой застройки, адрес (местоположение) объекта: Тюменская область, г. Тюмень, пос. Мелиораторов.

1.1.2. **Объект долевого строительства** – жилое помещение и общее имущество, входящие в состав Жилого дома, указанного в п. 1.1.1. настоящего Договора, и подлежащие передаче Участнику долевого строительства после ввода в эксплуатацию Жилого дома, имеющие следующие характеристики:

а) Жилое помещение:

условный номер жилого помещения	номер секции	номер подъезда	этаж	порядковый номер жилого помещения на этаже	количество комнат по проекту	ориентировочная общая проектная площадь* с учетом балкона/лоджии с коэффициентом 0,3/0,5	наличие балкона/лоджии ориентировочной проектной площадью

Указанная в настоящем пункте площадь Жилого помещения и отдельных его частей является проектной/ориентировочной и подлежит уточнению на основании данных технической инвентаризации/кадастрового учета. При возникновении расхождений/изменений фактической площади в большую или меньшую стороны между общей проектной площадью Жилого помещения, описанной в настоящем пункте настоящего Договора, и данными технической инвентаризации/кадастрового учета перерасчет цены Договора/стоимости Объекта долевого строительства не производится. Указанное расхождение не признается сторонами отступлением от условий Договора (нарушением условий договора), приведшим к ухудшению качества Жилого помещения, иным недостатком, которое делает его непригодным для предусмотренного Договором использования, не является существенным нарушением требований к качеству Жилого помещения/Объекта долевого строительства.

Номер Жилого помещения является условным и может быть изменен по результатам технической инвентаризации и постановления Жилого дома/Жилого помещения на кадастровый учет.

Жилое помещение отмечено на поэтажном плане Жилого дома (Приложение № 1).

Описание Жилого помещения и техническое состояние, в котором Жилое помещение будет передаваться Участнику долевого строительства определено в Приложении № 2.

б) Общее имущество в многоквартирном доме имеет характеристики отраженные в Приложении № 3.

Приложения № 1, 2, 3 являются неотъемлемыми частями настоящего Договора и прилагаются к нему.

Право общей долевой собственности на Общее имущество в Жилом доме и часть земельного участка возникает у Участника долевого строительства в соответствии с пунктом 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации. Доля в праве общей долевой собственности на Общее имущество в Жилом доме и на часть земельного участка устанавливается пропорционально общей площади Объекта долевого строительства, принадлежащего на праве собственности Участнику долевого строительства.

Участник долевого строительства уведомлен о том, что на земельном участке с кадастровым номером 72:23:0102002:7072, адрес (местоположение) объекта: Тюменская область, г. Тюмень, пос. Мелиораторов силами Застройщика в соответствии с утвержденной проектной и разрешительной документацией осуществляется строительство комплекса объектов капитального строительства: «Многоэтажные жилые дома по ул. Гольшьева, пос. Мелиораторов. Второй этап строительства, ГП-01, ГП-02, ГП-03, ГП-04». В связи с чем, стороны договорились, что право общей долевой собственности на часть земельного участка, на котором ведется строительство Жилого дома, переходит к Участнику долевого строительства с момента ввода в эксплуатацию Жилого дома и передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по передаточному акту или иному документу о передаче. Стороны пришли к соглашению о том, что право общей долевой собственности на иные части земельного участка у Участника долевого строительства не возникает.

1.2. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что часть земельного участка с учетным номером части 72:23:0102002:7072/10 под Жилым домом находится в залоге у иных участников долевого строительства данного Жилого дома, в соответствии со статьей 13 Федерального закона от «30» декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что иные части земельного участка с учетными номерами частей 72:23:0102002:7072/8, 72:23:0102002:7072/9, 72:23:0102002:7072/11, на которых расположены остальные объекты капитального строительства строительного комплекса, а именно «Многоэтажные жилые дома по ул. Гольшьева пос. Мелиораторов. Второй этап строительства, ГП-01, ГП-03, ГП-04», находятся в залоге у иных участников долевого строительства, в соответствии со статьей 13 Федерального закона от «30» декабря 2004 года «214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Залог (ипотека) на части земельного участка с учетными номерами частей 72:23:0102002:7072/8, 72:23:0102002:7072/9, 72:23:0102002:7072/11, на которых расположены остальные объекты капитального строительства строительного комплекса, а именно «Многоэтажные жилые дома по ул. Гольшьева пос. Мелиораторов. Второй этап строительства, ГП-01, ГП-03, ГП-04» у Участника долевого строительства не возникает».

* под ориентировочной общей проектной площадью Жилого помещения понимается сумма площадей всех частей Жилого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в Жилом помещении, включая площади балконов, лоджий, веранд с понижающим коэффициентом.

1.3. Участник долевого строительства дает согласие на замену, корректировку, уменьшение, увеличение, раздел, выделение, слияние или иные действия с земельным участком, указанным в п. 1.1.1. настоящего Договора, являющимся предметом залога в соответствии со статьей 13 Федерального закона от «30» декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

1.4. Участник долевого строительства согласен финансировать строительство объектов инженерной инфраструктуры пропорционально своей доле участия в долевом строительстве. Участник долевого строительства дает свое согласие на передачу в собственность Администрации города Тюмени либо иных специализированных организаций объектов инженерной инфраструктуры, обслуживающих Жилой дом. Застройщик самостоятельно распоряжается построенными инженерно-техническими сооружениями.

2. ПРАВОВЫЕ ОСНОВАНИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА

2.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от «30» декабря 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» (далее по тексту - Федеральный закон № 214-ФЗ).

2.2. Строительство Жилого дома, предусмотренного п. 1.1.1. настоящего Договора, осуществляется на основании:

- Разрешения на строительство № 72-RU 72304000-250-2015 от 24 июня 2015 года, выдано Администрацией города Тюмени на строительство объекта: «Многоэтажные жилые дома по ул. Голышева пос. Мелиораторов. Второй этап строительства. ГП-02»;
- Договора аренды земельного участка №02/ск от 01 декабря 2014 года, зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тюменской области 24 февраля 2015 года № 72-72/001-72/001/080/2015-1427/2.
- Дополнительного соглашения №1 от 29.07.2016 года к Договору аренды земельного участка №02/ск от 01 декабря 2014 года, зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тюменской области 15.08.2016 года № 72-72/001-72/001/108/2016-574/1.

2.3. Проектная декларация на строительство Жилого дома размещена в сети Интернет на сайте: **розаммс.рф**.

Застройщик гарантирует, что проектная декларация опубликована в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Дата размещения проектной декларации: 19 апреля 2016 года.

Участник долевого строительства подтверждает, что ознакомлен с содержанием проектной декларации, в том числе с документами и материалами, составляющими содержание проектной декларации в части информации о Застройщике и информации о проекте строительства. Все технические вопросы Участнику долевого строительства разъяснены и понятны.

Участник долевого строительства _____ / _____ /

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Жилой дом, предусмотренный п. 1.1.1. настоящего Договора, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, определенный п. 1.1.2. настоящего Договора, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

3.2. Срок ввода Жилого дома в эксплуатацию не позднее IV квартал 2017 года.

3.3. Срок передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства в течение 2 (двух) месяцев с момента ввода Жилого дома в эксплуатацию. Застройщик вправе передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства досрочно. В таком случае Участник долевого строительства обязан принять Объект долевого строительства в течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения соответствующего письменного уведомления.

3.4. Исполнение обязательств Застройщика по настоящему договору обеспечено следующими способами:

- залог права аренды части земельного участка, указанной в п. 1.1.1. настоящего договора, и строящийся (создаваемый) на этой части земельного участка Жилой дом, в порядке, установленном статьями 12.1, 13-15 Федерального закона №214-ФЗ;
- страхование гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по настоящему договору в порядке, установленном статьями 12.2., 15.2 Федерального закона № 214-ФЗ.

Генеральный договор страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве № 35-90443/2016 от 02 сентября 2016 года.

Полис _____ от _____ г.

Страховщик: Общество с ограниченной ответственностью «Региональная страховая компания» (ИНН 1832008660, ОГРН 775001001, адрес (место нахождения): 127018, город Москва, улица Складочная, дом 1, строение 15).

3.5. Участник долевого строительства подтверждает, что он ознакомлен и ему ясны условия страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче Жилого помещения в соответствии с условиями настоящего Договора.

Участник долевого строительства _____ / _____ /

4. ЦЕНА ДОГОВОРА

4.1. Общая сумма денежных средств (далее - Цена), вносимых Участником долевого строительства для строительства Объекта долевого строительства (создания) составляет _____ (_____) рублей 00 копеек, и включает в себя сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства в размере _____ (_____) рублей 00 копеек без НДС и сумму денежных средств на оплату услуг Застройщика в размере 10 000 (десять тысяч) рублей 00 копеек без НДС.

Цена договора, установленная настоящим пунктом, является фиксированной и изменению сторонами с момента заключения настоящего Договора не подлежит.

4.2. Указанная в п. 4.1. настоящего Договора Цена не включает расходы по содержанию и эксплуатации Жилого помещения и Общего имущества в Жилом доме с момента ввода жилого дома эксплуатацию, в том числе расходы по отоплению (газоснабжению), энергоснабжению, водоснабжению и водоотведению. Данные расходы Участник долевого строительства несет самостоятельно и за свой счет в соответствии с требованиями Жилищного кодекса РФ.

4.3. Разница (экономия) между затратами на строительство Объекта долевого строительства и суммой, подлежащей передаче (оплате) Участником долевого строительства Застройщику остается в распоряжении Застройщика в качестве оплаты его услуг по организации строительства по настоящему Договору (вознаграждение Застройщика).

4.4. Оплата Участником долевого строительства Цены Договора, предусмотренной в п. 4.1. настоящего Договора, производится путем внесения наличных денежных средств в кассу Застройщика либо путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика не позднее 2 (двух) банковских дней с момента регистрации настоящего договора.

4.5. Ипотека в пользу Застройщика не возникает.

4.6. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока внесения платежей Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

4.7. В случае, если в соответствии с настоящим Договором уплата Цены договора должна производиться Участником долевого строительства путем одновременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном статьей 9 Федерального закона № 214-ФЗ.

4.8. В случае, если в соответствии с настоящим Договором уплата Цены договора должна производиться Участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный договором период, 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, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном статьей 9 Федерального закона № 214-ФЗ.

4.9. Индивидуальные приборы учета тепловой энергии Участник долевого строительства устанавливает сам за свой счет либо возмещает стоимость индивидуальных приборов учета тепловой энергии и их установку Застройщику. Стоимость индивидуальных приборов учета тепловой энергии и их установка не входит в цену Договора участия в долевом строительстве, указанную в п. 4.1. настоящего Договора.

4.10. В соответствии со статьями 36, 37 Жилищного кодекса РФ и п. 5 ст. 16 Федерального закона от «30» декабря 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» в Цену строительства Объекта долевого строительства включена стоимость общего имущества в Жилом доме и земельном участке.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Застройщик обязуется:

5.1.1. использовать денежные средства, полученные от Участника долевого строительства, по целевому назначению в соответствии с требованиями Федерального закона № 214-ФЗ;

5.1.2. построить Жилой дом в соответствии с условиями настоящего договора, требованиями технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов и передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в степени готовности в соответствии с Приложениями № 2 и № 3 (остальные отделочные работы в жилой части объекта долевого строительства, а также установка сантехнического оборудования не входят в цену Договора, и производятся Участником долевого строительства по своему усмотрению, самостоятельно и за свой счет после подписания передаточного акта);

5.1.3. гарантировать, что права на Объект долевого строительства на дату подписания настоящего Договора не заложены, в споре и под арестом или запрещением не состоят;

5.1.4. предоставлять Участнику долевого строительства информацию о себе в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации;

5.1.5. сообщать Участнику долевого строительства по требованию последнего информацию о ходе выполнения работ по строительству Жилого дома;

5.1.6. в случае если строительство Жилого 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;

5.1.7. уведомить Участника долевого строительства о готовности Объектов 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;

5.1.8. 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, установленный п. 3.3. настоящего Договора. Застройщик имеет право исполнить обязательство, предусмотренное настоящим пунктом, досрочно;

5.1.9. с момента ввода Жилого дома в эксплуатацию в течение установленного настоящим Договором срока для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства обеспечить сохранность Объекта долевого строительства и его комплектацию до передачи Участнику долевого строительства в порядке, предусмотренном разделом 6 настоящего Договора. Последствия уклонения Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, установлены сторонами в п. 6.6. настоящего Договора.

5.2. Застройщик имеет право:

5.2.1. выполнить свои обязанности по настоящему Договору досрочно;

5.2.2. без доверенности вести общие дела по предмету настоящего Договора и совершать все необходимые для осуществления строительства сделки с третьими лицами, а также самостоятельно обеспечивать поиск других участников долевого строительства и заключать с ними договоры о долевом участии в строительстве Жилого дома в пределах, не затрагивающих Жилое помещение объекта долевого строительства Участника долевого строительства;

5.2.3. для соблюдения сроков строительства при недостатке денежных средств, привлекать заемные денежные средства;

5.2.4. без согласования с Участником долевого строительства вносить изменения в проектную документацию, в том числе в части количества квартир, этажности, материалов, инженерного оборудования, благоустройства, архитектурных, конструктивных решений.

5.3. Участник долевого строительства обязуется:

5.3.1. принять долевое участие в финансировании строительства и производить оплату в размерах и в порядке, установленных разделом 4. настоящего Договора;

5.3.2. нести расходы по государственной регистрации настоящего Договора, а также возможных изменений, дополнений к настоящему Договору;

5.3.3. в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения сообщения от Застройщика информации о завершении строительства Жилого дома, сдаче в эксплуатацию и готовности Застройщика к передаче Объекта долевого строительства, приступить к принятию Объекта долевого строительства;

5.3.4. совершить все необходимые действия для регистрации права собственности на Объект долевого строительства, либо обеспечить своего представителя всеми необходимыми полномочиями для осуществления необходимых регистрационных действий по Объекту долевого строительства;

5.3.5. самостоятельно нести расходы по государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства, в том числе услуги по оформлению Объекта долевого строительства в собственность, услуги органов технической инвентаризации, кадастрового учета, нотариуса и др.;

5.3.6. в случае уступки прав требования по настоящему Договору, предоставить Застройщику копию договора уступки права требования по настоящему договору, зарегистрированную в регистрирующем органе.

5.3.7. нести затраты по содержанию и эксплуатации Объекта долевого строительства в соответствии с требованиями Жилищного кодекса РФ.

5.3.8. принять участие в общем собрании собственников в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации и выбрать способ управления Жилым домом.

5.3.9. с момента передачи Объекта долевого строительства по передаточному акту соблюдать в отношении Объекта долевого строительства правила и нормы эксплуатации жилищного фонда, совместно с эксплуатирующей организацией осуществлять общие плановые и внеочередные осмотры Жилого дома и Объекта долевого строительства, своевременно подавать заявки в эксплуатирующую организацию об устранении неисправностей конструкций и инженерного оборудования в Объекте долевого строительства и в Жилом доме.

5.3.10. не изменять конструктивные элементы в строящемся Жилом доме/Объекте долевого строительства;

5.3.11. не производить строительные, отделочные и иные виды до момента подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

После ввода объекта в эксплуатацию участник долевого строительства не вправе совершать перепланировку/переустройство помещений в Объекте долевого строительства, а также общего имущества объекта, без соответствующего письменного разрешения, соответствующих компетентных органов и организаций, уполномоченных на выдачу разрешительной документации.

5.4. Участник долевого строительства вправе:

5.4.1. Уступать право требования по настоящему Договору после оплаты Цены Договора, указанной в п. 4.1. настоящего Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства. Уступка права требования, а также перевод долга по настоящему Договору совершаются с письменного согласия Застройщика.

5.4.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается только с момента государственной регистрации Договора и до момента подписания Сторонами Акта о передаче Объекта долевого строительства.

5.4.3. С момента ввода Жилого дома в эксплуатацию Участник долевого строительства обязан самостоятельно и за свой счет заключить договоры на содержание и обслуживание Жилого дома и общего имущества, а также поставку тепла, газа, воды и электричества с ресурсоснабжающими организациями и управляющей компанией, либо выдать соответствующую доверенность уполномоченному представителю.

6. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТОВ

6.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами передаточному акту или иному документу о передаче.

6.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

6.3. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома Застройщик обязан передать Объект долевого строительства не позднее срока, предусмотренного п. 3.3. настоящего договора.

6.4. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного настоящим договором срока передачи Объекта долевого строительства обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) Жилого дома 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. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу, указанному в разделе 11 настоящего договора или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

6.5. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создания) Жилого дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

6.6. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного настоящим договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства (за исключением случая досрочной передачи Объекта долевого строительства). При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления предусмотренных настоящим пунктом одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения в соответствии с п. 6.4. настоящего договора либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу.

7. КАЧЕСТВО ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА

7.1. Застройщик обязуется осуществить строительство Жилого дома, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технической и проектной документации, градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

7.2. Гарантийный срок (период нормальной эксплуатации) для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства и **составляет 5 (пять) лет.**

7.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства объекта долевого строительства, исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого и **составляет 3 (три) года.**

7.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или его частей, нарушения Участником долевого строительства требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

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

8.2. 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 года №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

8.3. Обязательства Застройщика считаются надлежаще исполненными с момента подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства для дальнейшей регистрации его прав собственности на Объект долевого строительства.

8.4. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств, в соответствии с настоящим Договором, подписания передаточного акта, регистрации Участником долевого строительства права собственности на Объект долевого строительства.

9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

9.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору стороны несут ответственность в соответствии с условиями настоящего договора и требованиями действующего законодательства Российской Федерации.

9.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Федеральным законом № 214-ФЗ и настоящим договором неустойки (штрафы, пени) и возместить причиненные убытки.

9.3. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если такое неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, а именно: пожар, землетрясение, наводнение, любые другие стихийные бедствия, иные действия любого характера, блокады, запрещения государственных и контролирующих органов, аварий (форс-мажор) и т.п., и эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение настоящего Договора.

9.4. О наступлении обстоятельств непреодолимой силы Стороны извещают друг друга немедленно после наступления этих обстоятельств. При этом срок исполнения обязательств по договору отодвигается на срок действия обстоятельств непреодолимой силы. Если этот срок превышает один месяц, любая из сторон может в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора без возмещения убытков.

9.5. В случае принятия органами власти и управления всех уровней решений, повлекших увеличение срока ввода Жилого дома в эксплуатацию, указанный срок соответственно увеличивается на период времени, в течение которого действовали данные обстоятельства (период времени, разумно необходимый для выполнения принятых органами власти и управления решений).

9.6. В случае нарушения сроков принятия Объекта долевого строительства, предусмотренных разделом 6 настоящего Договора, Участник долевого строительства по письменному требованию Застройщика выплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 0,1 % (Ноль целых одна десятая процента) от Цены Договора за каждый день просрочки.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Настоящий Договор составлен в 3 (Трех) экземплярах по одному для каждой из сторон, и один для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тюменской области, имеющих одинаковую юридическую силу.

10.2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах, Стороны обязаны в 10-дневный срок извещать друг друга, Застройщик через СМИ или в сети Интернет на сайте: **розаммс.рф**, а Участник долевого строительства в письменной форме с использованием средств связи, обеспечивающих фиксированное ее отправление (заказной почтой, телеграфом и т.д.) либо путем самоличного предоставления изменений Застройщику.

10.3. Все существенные изменения и дополнения к договору оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые подлежат государственной регистрации и являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

10.4. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении настоящего договора, разрешаются Сторонами путем направления письменной претензии с приложением документов, подтверждающих указанные в претензии обстоятельства.

10.5. Претензия должна быть направлена с использованием средств связи, обеспечивающих фиксированное ее отправление (заказной почтой, телеграфом и т.д.) либо вручена под расписку.

10.6. В случае не урегулирования спорных вопросов путем переговоров, а также в случае отказа от проведения переговоров или отсутствия ответа на письменное обращение в течение одного месяца, спор передается на рассмотрение в суд по месту нахождения Объекта долевого строительства. Досудебный порядок урегулирования споров является обязательным для Сторон.

10.7. Наименования статей настоящего Договора приведены исключительно для удобства и не влияют на толкование условий Договора. При толковании и применении условий настоящего Договора, его положения являются взаимосвязанными и каждое положение должно рассматриваться в контексте всех других положений.

10.8. Недействительность какого-либо условия настоящего Договора не влечет за собой недействительность прочих его условий, а также недействительность настоящего Договора в целом.

10.9. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тюменской области.

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

10.11. Неотъемлемой частью настоящего договора являются следующие приложениями:

- Приложение № 1 – План ____ этажа Жилого дома
- Приложение № 2 – Техническое состояние Жилого помещения
- Приложение № 3 – Технические характеристики Общего имущества

11. РЕКВИЗИТЫ И АДРЕСА СТОРОН

ЗАСТРОЙЩИК:

ООО «СК ЖБИ-5»

625014, г. Тюмень, ул. 50 лет Октября, 217

ИНН: 7203311614, КПП: 720301001

Р/с 40702810406280002031

Филиал Банка ВТБ (ПАО) в г. Екатеринбурге

к/с: 30101810400000000952

БИК 046577952

Генеральный директор

В.В. Кандаков

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

« _____ » _____ года рождения

Паспорт серии _____ № _____

Выдан « _____ » _____ года

Код подразделения _____

адрес регистрации: _____

адрес фактического проживания: _____

тел. _____

тел. _____

**Техническое состояние Объекта долевого строительства,
расположенного в жилом доме
«Многоэтажные жилые дома по ул. Гольшева пос. Мелиораторов. Второй этап строительства. ГП-02»
по адресу: г.Тюмень, ул. Гольшева, 2**

Характеристика дома: кирпичный многоквартирный, 10 этажный жилой дом с подвалом и чердаком. Конструктивная схема – несущие продольные и поперечные стены.

1. Потолки – плиты перекрытия, высота потолка 2,50 м. Полы – цементно-песчаная стяжка. Стены – оштукатуривание поверхности. Стены лоджий, балконов - кирпичная кладка.

2. Окна – пластиковые рамы с двухкамерными стеклопакетами, подоконники - пластиковые. Наружные отливы – металлические.

Застройщик производит первичную регулировку створок оконных и балконных блоков, окна оборудованы уплотнительными резинками. На последующую регулировку створок оконных и балконных блоков, а также замену уплотнительных резинок гарантия Застройщика не распространяется.

3. Дверь входная в квартиру.

4. Теплоснабжение жилого дома предусмотрено от проектируемой крышной котельной, расположенной на чердаке жилого дома, система отопления – двухтрубная, вертикальная с верхней разводкой магистралей. Отопительных приборы - стальные панельные радиаторы, конвекторы.

Застройщик не несет ответственности за ненадлежащее функционирование системы отопления, произошедшее в следствии замены нагревательных приборов, изменения количества нагревательных приборов, замены труб системы отопления участниками долевого строительства многоквартирного жилого дома. За замену нагревательных приборов, изменение числа нагревательных приборов, замену труб системы отопления участники долевого строительства несут солидарную ответственность.

5. Водоснабжение - выполнен ввод холодной и горячей воды, стояки холодной и горячей воды - полипропиленовые трубы и стальные электросварочные трубы. Установлены поквартирные счетчики индивидуального учета холодной и горячей воды. Канализация – стояк с заглушкой. Сантехническая разводка по квартире не производится, сантехнические приборы не устанавливаются.

6. Электроснабжение – разводка по квартире на основании проекта, с установкой розеток и выключателей; розетка для электрической плиты Застройщиком не устанавливается.

7. Вентиляция – вытяжная вентиляция естественная. Вытяжная вентиляция кухонь, санузлов и ванных комнат жилых домов предусмотрена с естественным пробуждением через внутрисистемные каналы и вентиляционные шахты.

8. Радиотрансляция, телефонизация – разводка до квартиры, телевизионная сеть – абонентское подключение выполняется по заявкам квартиросъемщиков.

9. Домофон.

**Технические характеристики Общего имущества,
расположенного в жилом доме
«Многоэтажные жилые дома по ул. Гольшева пос. Мелиораторов. Второй этап строительства. ГП-02»
по адресу: г.Тюмень, ул. Гольшева, 2**

В состав общего имущества многоквартирного, 10 этажного 2-х секционного жилого дома с техническим подпольем и чердаком, расположенного по адресу: г. Тюмень, пос. Мелиораторов, ул. Гольшева, находящегося в общей долевой собственности участников долевого строительства входят:

- земельный участок/часть земельного участка, на котором расположен Жилой дом, с элементами озеленения и благоустройства, выполненные в соответствии с проектом многоквартирного жилого дома;
- помещение подвала;
- инженерные коммуникации, проходящие по подвалу;
- лифтовые шахты с лифтами и машинными отделениями;
- лестницы с лестничными площадками;
- технические помещения;
- электрощитовые;
- тепловой пункт;
- помещение чердака;
- иное имущество в соответствии со статьей 36 Жилищного кодекса Российской Федерации.