

Договор № ВС-2-__
участия в долевом строительстве

г. Тюмень

«---» --- 20--- года

Общество с ограниченной ответственностью «СеверСтройМонтаж» (ООО «СеверСтройМонтаж»), именуемое в дальнейшем «Застройщик», (ОГРН 1127232056247, ИНН 7203282402, КПП 720301001, зарегистрировано 12.10.2012 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №14 по Тюменской области, Свидетельство о государственной регистрации юридического лица выдано 12.10.2012 г. Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №14 по Тюменской области), в лице представителя **Топалоглу Елены Витальевны**, действующей на основании доверенности от 15 апреля 2017 года, удостоверенной Антипиной Натальей Александровной, временно исполняющей обязанности нотариуса нотариального округа города Тюмени Тюменской области Ефремовой Ларисы Анатольевны, доверенность зарегистрирована в реестре за № 1-2344, |с одной стороны и

_____, именуем___ в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, при совместном упоминании именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор (далее «Договор») о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок своими силами либо с привлечением инвестиций в виде денежных средств Участника долевого строительства построить (создать) **«Многэтажный жилой комплекс на улице Восстания. ГП-1, ГП-2 Корректировка 8. Жилой дом ГП-2»**, расположенный по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Ставропольская д. 160, корпус 1 (далее - «Жилой дом») и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого Жилого дома передать соответствующий Объект долевого строительства, указанный в пункте 1.2. настоящего Договора Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим договором цену и принять Объект долевого строительства.

1.1.1. Информация о проекте строительства:

- Вид строящегося (создаваемого) объекта капитального строительства - многоквартирный дом.
- Назначение строящегося (создаваемого) объекта капитального строительства – жилой дом.
- Количество этажей в объекте – минимальное 12, максимальное 16.
- Общая площадь многоквартирного дома – 23157,16 м².
- Материал наружных стен и каркаса объекта - монолитный железобетонный каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и другие)
- Материал поэтажных перекрытий – монолитные железобетонные.
- Класс энергоэффективности – В.
- Сейсмостойкость – не предусмотрена для данного района строительства.

1.2. Объект долевого строительства – жилое помещение, подлежащее передаче Участнику долевого строительства в соответствии с настоящим договором после получения разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию, будет иметь следующие характеристики:

Условный номер	5
Назначение объекта долевого строительства	жилое
Жилой дом	ГП-2
Номер подъезда	3
Этаж	2
Местоположение на площадке	5-я при счете слева направо от входа на этаж
Количество комнат	1
Проектная площадь комнат	19,27 кв.м.
Количество помещений вспомогательного использования	Коридор, совмещенный санузел
Площадь помещений вспомогательного использования	7,34 кв.м.
Проектная общая площадь (без учета площади лоджий, балконов, террас, веранд, тамбуров и т.д.	26,61 кв.м.

и т.п.)

Кроме того, Участнику долевого строительства будет принадлежать часть доли общего имущества, входящая в состав Жилого дома.

Расположение Объекта долевого строительства и его планировка предусмотрены на плане, который прилагается к настоящему договору и является его неотъемлемой частью (приложение №1).

Технические характеристики Объекта долевого строительства определены в приложении №2 к настоящему Договору.

1.3. Участник долевого строительства ознакомлен с тем, что окончательные характеристики Объекта долевого строительства, указываемые в документации уполномоченной организации после ввода многоквартирного дома в эксплуатацию, могут не совпадать с проектными характеристиками, указанными в настоящем договоре. Стороны пришли к соглашению, что в связи с неизбежной строительной погрешностью, учетом толщины слоя штукатурки по внутренним стенам и допустимыми СНиП отклонениями, расхождение общей проектной площади Объекта долевого строительства и общей площади по данным обмеров уполномоченной организации может составлять не более 5 (пяти) процентов от указанной площади, в соответствии с Федеральным законом №214-ФЗ, конфигурации и параметров помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства. Указанное расхождение является несущественными изменениями Объекта долевого строительства, не считается недостатком, который делает Объект долевого строительства непригодным для предусмотренного настоящим договором использования. Перерасчет цены настоящего договора не производится.

1.4. Жилой дом, указанный в пункте 1.1. настоящего договора, расположен на земельном участке площадью 12896 м², с кадастровым номером 72:23:0427001:9975, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения многоэтажной жилой застройки, расположенный по адресу: Тюменская область г. Тюмень в районе ул. Восстания.

1.5. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с возникновением залога земельного участка (или залога права аренды на него) в силу закона в пользу Участников долевого строительства Жилого дома. Участник долевого строительства даёт своё согласие на объединение, раздел, выдел, замену указанного в п. 1.4. земельного участка, являющегося предметом залога, а также на приобретение земельных участков в собственность Застройщика с возникновением в этом случае ипотеки земельного участка в пользу Участников долевого строительства Жилого дома.

1.6. Настоящий Договор заключен сторонами 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».

1.7. Строительство Жилого дома осуществляется Застройщиком на основании:

- Договора купли-продажи №15/3/Ф-378 земельного участка, на котором расположено недвижимое имущество от 11.09.2015г., заключенного с Государственным казенным учреждением Тюменской области «Фонд имущества Тюменской области»

О чем в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 06.10.2015 г. сделана запись регистрации №72-72/001-72/001/151/2015-2383/3, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права собственности №173557 от 10.11.2015 г.

- Разрешения на строительство № RU 72-304-585-2018 от 29.06.2018г., выданного Администрацией города Тюмени.

- Проектной декларации (с изменениями и дополнениями), размещённой на интернет-сайте Застройщика по адресу: www.stm72.ru и на интернет сайте Минстроя России по адресу: наш.дом.рф. Участник долевого строительства ознакомлен с указанной проектной декларацией.

- Заключения о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным 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", №71-дс от 28 ноября 2018 г., выданного Главным управлением строительства Тюменской области.

2. Цена договора и порядок оплаты

2.1. Цена Договора - сумма денежных средств, расходуемых на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика.

Участник долевого строительства обязуется оплатить Застройщику Цену настоящего Договора в размере _____ (_____) рублей 00коп. (НДС не облагается), из которых:

83% (Восемьдесят три) процента от Цены Договора, что составляет ____ (____) руб. 00 коп. - возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства;

17% (Семнадцать) процентов от Цены Договора, что составляет ____ (____) руб. 00 коп. - оплата услуг Застройщика.

При поступлении частичного платежа по настоящему Договору поступившая сумма распределяется на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и на оплату услуг Застройщика, в соответствии с указанной процентной пропорцией.

Указанная цена Объекта долевого строительства является фиксированной и перерасчёту не подлежит.

2.2. В случае, если по завершении строительства Жилого дома фактические расходы Застройщика на создание Жилого дома и Объекта долевого строительства оказались меньше суммы денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства на возмещение затрат на строительство (создание) Жилого дома и Объекта долевого строительства в нём, указанная экономия Застройщика поступает в собственность Застройщика и признаётся дополнительной оплатой услуг Застройщика. Участник долевого строительства не имеет право требовать от Застройщика возврата указанных сумм.

2.3. Участник долевого строительства оплачивает Цену настоящего Договора в срок до _____ путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика либо другим способом, не запрещенным действующим законодательством РФ.

2.4. Оплата Цены настоящего договора ранее даты государственной регистрации настоящего Договора не допускается.

2.5. В цену Объекта долевого строительства по настоящему договору включена стоимость общего имущества в Жилом доме, право собственности на которое возникает у Участника долевого строительства в силу действующего законодательства после регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

3. Порядок и сроки строительства Жилого дома и Объекта долевого участия, передачи Объекта долевого участия Участнику долевого строительства.

3.1. Застройщик обеспечивает выполнение работ по строительству Жилого дома в полном объеме, включая все работы, предусмотренные документами по строительству, а также иные работы, не упомянутые в этих документах, но необходимые для сооружения Жилого дома и для его ввода в установленном законодательством порядке в эксплуатацию, своими силами или с привлечением подрядчиков (исполнителей).

3.2. Застройщик имеет право без доверенности вести общие дела по предмету настоящего Договора и совершать все необходимые для осуществления строительства сделки с третьими лицами;

3.3. Настоящим Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на внесение изменений в проектную и разрешительную документацию на строительство Объекта (если это не приводит к изменению расположения, площади и планировки Объекта долевого строительства).

3.4. Застройщик обязан обеспечить строительство Жилого дома, ввод Жилого дома в эксплуатацию в срок не позднее 4-го квартала 2021 года.

В случае, если строительство Жилого дома и/или Объекта долевого участия не может быть завершено в предусмотренный настоящим 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 Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

3.5. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства после ввода Жилого дома в эксплуатацию в срок не позднее 31 марта 2022 г. Застройщик вправе исполнить обязательство по передаче Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства досрочно.

3.6. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного п. 3.5. настоящего Договора срока передачи Объекта долевого строительства обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) Жилого дома в соответствии с договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных

законодательством.

Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создания) Жилого дома в соответствии с настоящим Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

3.7. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный настоящим Договором срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, Застройщик вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства (за исключением случая досрочной передачи объекта долевого строительства) в соответствии с действующим законодательством РФ.

При этом Застройщик освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательства по передаче Объекта долевого строительства. Бремя содержания Объекта долевого строительства (включая оплату коммунальных услуг и иных эксплуатационных расходов) и риски случайной гибели и случайного повреждения признаются перешедшими к Участнику долевого строительства со дня составления Застройщиком указанного одностороннего акта, а Застройщик перестает нести ответственность за изменение (ухудшение) его качества.

3.8. В случае уклонения Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный настоящим Договором срок, нарушения срока принятия Объекта долевого участия или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику неустойку в размере 0,1% (ноль целых одна десятая процента) от цены настоящего Договора за каждый день просрочки.

3.9. Регистрация права собственности на Объект долевого строительства производится за счёт Участника долевого строительства.

3.10 Застройщик после ввода Жилого дома в эксплуатацию обязан заключить договор с ТСЖ (иной эксплуатирующей организацией) о передаче его на обслуживание для обеспечения Объектов долевого строительства коммунальными услугами, в том числе противопожарной сигнализацией и другими необходимыми системами, за исключением телефонизации Дома.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Обязанности Застройщика:

4.1.1. Застройщик обязан обеспечить строительство и ввод в эксплуатацию Жилого дома, а также передачу Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства в соответствии с условиями настоящего Договора.

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

4.2. Застройщик имеет право:

4.2.1. Передать Объект долевого участия Участнику долевого строительства досрочно. В таком случае Участник долевого строительства обязан принять его в соответствии с условиями настоящего Договора, при этом имеющаяся задолженность по Договору долевого участия в строительстве оплачивается им в течение 10 календарных дней с момента приемки, одним из способов, предусмотренных Договором.

4.2.2. В случае нарушения сроков и порядка оплаты Объекта долевого строительства Участником долевого строительства Застройщик имеет право применить к нему санкции, предусмотренные Законом 214-ФЗ. В случае, если Участник долевого строительства не соблюдает сроки уплаты денежных средств, предусмотренных настоящим Договором, на сумму просроченной задолженности начисляются проценты, которые Участник долевого строительства должен уплатить Застройщику. Проценты начисляются, исходя из ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на дату возникновения задолженности, за период времени от даты возникновения задолженности до даты ее уплаты Застройщику. Если в течение указанного периода времени произошло изменение ставки рефинансирования ЦБ РФ, то размер подлежащих уплате процентов от даты такого изменения до даты уплаты суммы долга Застройщику или до даты нового изменения ставки рефинансирования (в зависимости от того, какая дата наступит ранее) рассчитывается с учетом такого изменения.

Указанные санкции в цену Договора не включаются и оплачиваются дополнительно. Все платежи, поступающие по настоящему Договору, будут засчитываться, в первую очередь, в погашение подлежащих уплате штрафов и неустоек, а оставшиеся суммы - в счет погашения основной суммы долга по договору.

4.3. Обязанности Участника долевого строительства:

4.3.1. Участник долевого строительства обязан оплатить Застройщику цену настоящего Договора в размерах и порядке, установленном настоящим Договором;

4.3.2. Участник долевого строительства в течение семи дней после получения сообщения Застройщика о завершении строительства Объекта и готовности его к передаче обязан принять его, при этом подписать передаточный акт при отсутствии претензий к Объекту;

4.3.3. В случае изменения адреса или других реквизитов в течение 10-ти дней письменно уведомить об этом Застройщика, в случае отсутствия указанного уведомления, Застройщик считает, что вся корреспонденция, направленная в адрес Участника долевого строительства по старому адресу или реквизитам, принята и согласована им без замечаний, с обязанностью дальнейшей регистрации в соответствии с законодательством;

4.3.4. По требованию Застройщика своевременно совершать необходимые юридические действия, связанные со строительством и вводом Объекта в эксплуатацию;

4.3.5. Участник долевого строительства перед подписанием настоящего Договора обязан предоставить Застройщику копию действительного паспорта с приложением оригинала для обозрения.

4.3.6. Участник долевого строительства несёт расходы по государственной регистрации настоящего Договора, а также возможных изменений, дополнений к настоящему Договору.

4.3.7. Участник долевого строительства обязуется самостоятельно нести расходы по государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства, оплате услуг нотариуса и других необходимых услуг, либо оплате иных необходимых расходов.

4.3.8. Участник долевого строительства обязан компенсировать Застройщику расходы, связанные с содержанием и эксплуатацией объекта долевого строительства и доли общего имущества, входящей в состав Жилого дома (коммунальные платежи, эксплуатационные расходы, расходы по охране Объекта долевого строительства, расходы на вывоз мусора, а также иные расходы, возникающие в связи с исполнением настоящего договора) за период с момента передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства и подписания соответствующего акта приема-передачи до момента государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства в объеме счетов, выставяемых Застройщику эксплуатирующей организацией, пропорционально общей площади Объекта долевого строительства, в течение 5 (пяти) дней с момента выставления Застройщиком Участнику долевого строительства соответствующего счета.

4.3.9. Участник долевого строительства не вправе производить строительные, отделочные и иные виды работ в Объекте долевого строительства (в том числе производить замену входной двери), либо вносить какие-либо иные изменения в Объект долевого строительства до момента передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

В случае, если Участником долевого строительства в нарушение настоящего пункта были произведены изменения в Объекте долевого строительства, Участник долевого строительства обязан своими силами и за свой счет в 10-дневный срок с момента получения соответствующего требования Застройщика вернуть Объект долевого строительства в первоначальное состояние и уплатить Застройщику штраф в размере 10% от цены настоящего Договора.

В случае неисполнения в срок Участником долевого строительства требования Застройщика по приведению Объекта долевого строительства в первоначальное положение, 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 необходимостью приведения Объекта долевого строительства в первоначальное состояние.

4.3.10. Участник долевого строительства не вправе производить строительные, отделочные и иные виды работ в Объекте долевого строительства, которые затрагивают фасад Жилого дома и его элементы (в том числе любое остекление лоджий, установка снаружи здания любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада Жилого дома), без согласования с Застройщиком и/или эксплуатирующей Жилой дом организацией.

4.3.11. Участник долевого строительства не претендует на инженерные сети, трансформаторные подстанции и иные сооружения, построенные Застройщиком за счет собственных средств и расположенные на отчуждаемом земельном участке.

5. Обеспечение обязательств Застройщика по передаче жилого помещения участнику долевого строительства

5.1. Обеспечение обязательств Застройщика по передаче жилого помещения Участнику долевого строительства осуществляется уплатой Застройщиком обязательных отчислений (взносов) в «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» созданный на основании постановления Правительства Российской Федерации от 07.10.2017 № 1231, в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.2017 № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан – участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

6. Качество Объекта долевого строительства. Гарантия качества

6.1. Качество Объекта долевого строительства, который будет передан Застройщиком Участнику долевого строительства по настоящему Договору, должно соответствовать требованиям технических регламентов, ТУ 4299-001-12498488-2016-2, проектно-сметной документации на Жилой дом, градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям.

6.2. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства (за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства) устанавливается на срок - 5 (пять) лет со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, устанавливается на срок - 3 (три) года со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

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

6.3. Застройщик не несет ответственность 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, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, использования Объекта долевого строительства не по назначению, повреждения Объекта или его составных частей в результате механического, химического или иного внешнего воздействия.

6.4. 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.

6.5. В случае, если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) указанных в пункте 6.1. настоящего Договора требований, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения таких недостатков в разумный срок.

Участник долевого строительства не вправе устранять указанные недостатки самостоятельно и требовать возмещения своих расходов на устранение недостатков, а также не вправе требовать соразмерного уменьшения цены договора.

6.6. Гарантийные обязательства действительны при обязательном соблюдении Участником долевого строительства «Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденных Постановлением Госстроя РФ от 27.09. 2003 г. № 170, а также иных норм и правил в соответствии с действующим законодательством.

6.7. 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 Передаточного акта на Объект долевого строительства и документы, обосновывающие заявленные требования.

7. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему договору.

7.1. Участник долевого строительства вправе уступать свои права и обязанности по настоящему договору третьему лицу только после полной оплаты цены договора или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации, только с согласия Застройщика.

7.2. Участник долевого строительства, уступивший права требования к Застройщику по настоящему Договору, обязан уведомить Застройщика в течение 3(трех) рабочих дней с момента такой уступки с представлением доказательств состоявшейся уступки.

8. Срок действия договора. Досрочное расторжение.

8.1. Настоящий Договор подписывается Сторонами, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

8.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, ввода Дома в эксплуатацию, государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на квартиру, согласно условиям настоящего Договора, и полного расчета между Сторонами.

8.2. Досрочное расторжение настоящего Договора в одностороннем порядке возможно по основаниям, предусмотренным действующим законодательством РФ. В случае досрочного расторжения Договора по инициативе Участника долевого строительства по основаниям, не предусмотренным Федеральным законом № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», Застройщик имеет право удержать из суммы, подлежащей возврату Участнику долевого строительства денежные средства в размере страховой премии, уплаченной страховой компании в соответствии с п. 5 настоящего договора.

8.4. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора в случае:

- неисполнения Застройщиком обязательств по передаче объекта долевого строительства в установленный договором срок;
- существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства, делающих его непригодным для предусмотренного договором использования.

9. Порядок разрешения споров.

9.1. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров в досудебном порядке. Сторона, получившая претензию от другой Стороны, обязана ответить на претензию в течение 30 (тридцати) дней с момента получения претензии.

9.2. В случае не достижения согласия по спорным вопросам в ходе переговоров Стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами о подведомственности и подсудности, установленными настоящим договором.

9.3. Если Стороны не могут прийти к соглашению в течение месяца с момента возникновения спора, он передается на рассмотрение в Центральный районный суд г. Тюмени, либо Арбитражный суд Тюменской области в соответствии с подведомственностью.

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

9.2. Необоснованное уклонение Участника долевого строительства в течение срока более чем семь рабочих дней от исполнения своей обязанности по приему квартиры является просрочкой кредитора и не дает ему право на применение в отношении Застройщика предусмотренных настоящим договором или законом мер ответственности после срока, установленного Договором.

9.3. При изменении в законодательных и нормативных актах, ухудшающих положение сторон по сравнению с их состоянием на момент заключения настоящего договора и приводящих к дополнительным временным и материальным затратам, существующие на момент начала действия изменений законодательных и нормативных актов договоренности по срокам и стоимости строительства могут быть соответствующим образом скорректированы сторонами и закреплены дополнительным соглашением, становящимся с момента его подписания неотъемлемой частью настоящего договора.

10. Ответственность сторон

10.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

10.2. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если такое неисполнение явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, не поддающихся разумному контролю Сторон, возникших после заключения Договора, а также объективно препятствующих полному или частичному выполнению Сторонами своих обязательств по Договору, включая, но не ограничиваясь перечисленным: войны, военные действия любого характера, блокады, забастовки, землетрясения, наводнения, пожары и другие стихийные бедствия, а также принятие актов компетентными государственными органами и органами местного самоуправления, препятствующих выполнению Сторонами своих обязательств по Договору. При этом срок исполнения обязательств по Договору отодвигается на время действия указанных обстоятельств, а также последствий, вызванных этими обстоятельствами. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по настоящему Договору вследствие наступления вышеназванных обстоятельств, обязана известить в письменной форме другую Сторону, а также принять все возможные меры с целью максимального снижения отрицательных последствий, вызванных обстоятельствами непреодолимой силы. Извещение должно содержать данные о наступлении и характере обстоятельств, их возможной продолжительности и последствиях.

10.3. Уступка Участником долевого строительства прав требования по возмещению убытков и (или) неустойки (штрафов, пеней), возникших вследствие неисполнения, либо ненадлежащего исполнения обязательств Застройщиком, не допускается без предварительного письменного согласия Застройщика. В случае нарушения данного пункта Застройщик имеет право требовать от Участника долевого строительства уплаты штрафа в размере 300 000 руб.

10.4. Застройщик не несет ответственности за увеличение срока сдачи жилого дома в эксплуатацию, если данное обстоятельство было вызвано действиями:

- Государственных органов, иных организаций при условии наличия факта обращения Застройщика в необходимые инстанции;
- Инженерных ведомств, связанных с подключением жилого дома к городским инженерным сетям и их передачи соответствующим ведомствам.

10.5. Окончание срока действия (прекращение) настоящего договора не освобождает стороны от ответственности за его нарушение.

11. Заключительные положения

11.1. Вся корреспонденция, связанная с исполнением настоящего договора, направляется Застройщику по адресу: 625048 г. Тюмень, ул. Максима Горького д. 76 офис 430.

11.2. Адресом Участника долевого строительства для направления ему корреспонденции по настоящему договору является адрес, указанный в разделе 12 настоящего договора. В случае изменения адреса или иных реквизитов Участника долевого строительства, указанных в настоящем договоре, последний обязан письменно уведомить Застройщика в 10- дневный срок с момента такого изменения. В случае нарушения Участником долевого строительства указанной обязанности корреспонденция, направленная по указанному в настоящем пункте адресу, считается отправленной надлежащим образом. Все затраты, вызванные переоформлением документов в связи с несоблюдением Участником долевого строительства обязанности по извещению Застройщика, предусмотренному настоящим пунктом, Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику.

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

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

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

11.6. Участник долевого строительства согласен с тем, что объект незавершенного

строительства, расположенный на указанном земельном участке, может быть передан Застройщиком в залог третьим лицам по выбору Застройщика.

11.7. Любые действия с земельным участком, а также действия по регистрации Застройщиком прав на строящийся объект незавершенного строительства, действия в отношении объекта незавершенного строительства, не влекут изменения либо прекращение обязательств, связанных с передачей Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, указанного в пункте 1.2. настоящего договора.

11.8 Любые действия Застройщика, связанные с передачей своих прав и обязанностей третьему лицу, в том числе прав в отношении земельного участка, в отношении объекта незавершенного строительства не влекут изменение либо прекращение обязательств, связанных с передачей Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, указанного в п.1.2 настоящего Договора , а также не являются основаниями для расторжения настоящего Договора Участником долевого строительства .

11.9. Участник долевого строительства подписанием настоящего Договора дает согласие на получение информации об услугах Застройщика, на обработку своих персональных данных: фамилия, имя, отчество, дата и место рождения, место жительства, телефон, адрес электронной почты, документ, удостоверяющий личность, финансовое положение, доходы и любая иная информация, относящиеся к личности Участника долевого строительства, доступная либо известная в любой конкретный момент времени Застройщику, предусмотренная 152 ФЗ РФ "О персональных данных". Настоящее согласие предоставляется на осуществление следующих действий в отношении Персональных данных: сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передача), обезличивание, блокирование, уничтожение. Обработка Персональных данных осуществляется Застройщиком с применением следующих основных способов (но, не ограничиваясь ими): хранение, запись на электронные носители и их хранение, составление перечней. Настоящее согласие дается на срок действия настоящего Договора и в течение 5 (пяти) лет с даты прекращения Договора в соответствии с действующим законодательством РФ.

11.10. Настоящим Участник долевого строительства подтверждает, что ознакомился с проектной декларацией по строительству Жилого дома, в том числе с документами и материалами, составляющими содержание проектной декларации в части информации о Застройщике и информации о проекте строительства.

11.11. Настоящий Договор составлен в 3-х экземплярах, по одному для каждой из Сторон, один - для представления в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тюменской области.

12. Реквизиты и подписи сторон

Застройщик
ООО «СеверСтройМонтаж»
Юр. адрес: 625048 г. Тюмень, ул. Максима
Горького д. 76 офис 430,
тел/факс (3452) 600-602
ОГРН 1127232056247, ИНН 7203282402,
КПП 720301001
р/с 40702810267100013000 в Западно-Сибирский
Банк ПАО "Сбербанк России" г. Тюмень
к./сч. 30101810800000000651
БИК 047102651

Участник долевого строительства:

представитель

_____ Е.В. Топалоглу

Технические характеристики Жилого дома и Объекта долевого строительства

1. Технические характеристики Жилого дома ГП-2

Конструктивная схема каркасная, монолитная железобетонная, нерегулярная колонно-стенная с перекрёстным расположением устоев.

– Фундамент – свайный с плитным ростверком.

– Плитный ростверк – монолитная железобетонная плита толщиной 700 мм (для 12 этажных частей) и 900 мм (для 16 этажных частей).

– Стены и пилоны здания - монолитные железобетонные прямоугольные в плане, толщиной 180 и 240 мм.

– Перекрытия – монолитные железобетонные безбалочные, толщиной 180 мм.

В помещениях общего пользования покрытие пола из керамогранита с шероховатой поверхностью по цементно-песчаной стяжке.

В нежилых помещениях чистовое покрытие пола не предусмотрено, конструкцией пола предусматривается устройство цементно-песчаной стяжки.

В жилых помещениях чистовое покрытие пола не предусмотрено, конструкцией пола предусматривается устройство цементно-песчаной стяжки (с гидроизоляцией в помещениях с мокрыми процессами).

Внутренние межквартирные и межкомнатные стены, наружные ненесущие стены - кладка из блоков силикатных пустотелых на специализированном клею на цементной основе.

Межкомнатные перегородки - кладка из перегородочных силикатных плит на специализированном клею на цементной основе.

Потолки выполнены без отделки.

Окна – из ПВХ профилей с заполнением стеклопакетами.

Двери внутренние входные в квартиры – металлические, глухие, однопольные.

Двери наружные входные – в составе витражного остекления помещений первого этажа.

Кровля:

секции 3,4: бесчердачная, плоская малоуклонная с внутренним водостоком, утеплённая, гидроизоляционный ковёр – 2 слоя битумных рулонных наплавливаемых материалов.

секция 5: чердачная, с вентилируемым чердаком, утеплённым полом и покрытием чердака, плоская малоуклонная с внутренним водостоком, гидроизоляционный ковёр – 2 слоя битумных рулонных наплавливаемых материалов;

Электроснабжение

Подключение жилого дома предусматривается от трансформаторной подстанции 10/0,4кВ. В каждой из секций здания на 1 этаже запроектированы электрощитовые. В каждой электрощитовой устанавливается ВРУ секции, ППУ ВРУ секции, блок автоматического управления освещением (БАУО) секции, щит оборудования связи.

Водоснабжение

Предусмотрены вводы водопроводов 2ф160 мм. Ввод водопровода В1 выполнен из напорных полиэтиленовых труб. Трубопроводы холодного водоснабжения В1 запроектированы из полипропиленовых труб.

Горячее водоснабжение.

Горячее водоснабжение здания осуществляется от водоподогревателя, расположенного в тепловом пункте здания. Трубопроводы и стояки горячего водоснабжения - из полипропиленовых труб.

Система водоотведения

Канализационные бытовые стоки от раковин, ванн, унитазов и пр., установленных в здании, собираются канализационной системой и отводятся по самотечному коллектору в существующую внутриплощадочную сеть канализации.

Трубопроводы водоотведение бытовых стоков К1 из полипропиленовых канализационных труб диаметром 110 мм.

Отопление и вентиляция

Источником теплоснабжения являются крышная котельная.

Для жилого дома в подвале запроектировано ИТП, предназначенное для жилой части дома.

Система отопления принята двухтрубная горизонтальная с поэтажным коллектором, расположенным в конструктивных нишах коридора мест общего пользования. Металлопластиковые трубы проложены в конструкции пола.

В качестве отопительных приборов приняты стальные панельные отопительные приборы с нижним подключением.

В жилой части в дома вытяжная вентиляция кухонь, санузлов, ванных комнат предусмотрена с естественным побуждением через вентиляционные каналы.

Сети связи

Предусмотрено оборудование жилого дома следующими видами связи:

- сети телефонии и передачи данных;
- система приема эфирного телевидения;
- обеспечение доступа к информационным ресурсам сети Интернет;
- система домофонной связи;
- диспетчеризация лифтов;
- пожарная сигнализация, оповещение о пожаре.

2. Технические характеристики Объекта долевого строительства

2.1. Застройщиком при строительстве Объекта **производятся** следующие виды работ:

- устройство выравнивающей стяжки;
- оштукатуривание стен;
- монтаж стояков водоснабжения и канализации;
- монтаж систем электроснабжения, установка электрических счетчиков, выключателей и розеток;
- установка электрических патронов в санузле и коридоре;
- ввод в квартиру линий телефонной связи, кабеля наружной телевизионной антенны, линий домофонной связи с установкой переговорного устройства;
- установка входной металлической двери;
- монтаж системы отопления;
- установка оконных блоков (с монтажом подоконных досок);
- регулировка оконных блоков производится на момент передачи объекта участнику долевого строительства. Стороны договорились, что в случае возникновения после приемки объекта участником долевого строительства необходимости проведения регулировки оконных блоков, такая регулировка не признается гарантийным случаем и может быть произведена Застройщиком за счет Участника долевого строительства по предварительно согласованной с ним стоимости.

2.2 Застройщиком при строительстве Объекта **не производятся** следующие виды работ:

- чистовая отделка стен и потолков: шпатлевка стен и потолков, наклейка обоев, окраска потолков;
- установка межкомнатных дверей;
- окраска оконных блоков, трубопроводов;
- устройство чистых полов (линолеума, керамической плитки в санузле и т.п.);
- установка ванны, мойки, смесителей, умывальника, унитаза, смывного бачка и обвязки к ним;
- внутренняя разводка сетей водопровода и канализации в пределах квартиры;
- установка фильтров;
- установка электроплиты.

Застройщик
ООО «СеверСтройМонтаж»

Участник долевого строительства:

_____ Е.В. Топалоглу