

**ДОГОВОР № ДДУ-Б \_\_\_\_\_**  
**участия в долевом строительстве**

**Город Тюмень**

Общество с ограниченной ответственностью «ТСЗ» (ОГРН 1117232002975, ИНН/КПП 7202215668/720301001; адрес: 625048, Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Новгородская, дом № 10), именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице генерального директора Колегова Дмитрия Анатольевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**ФИО**, дата рождения: \_\_.\_\_.\_\_\_\_, место рождения: \_\_\_\_\_, гражданин \_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_, зарегистрированный(-ая) по адресу: \_\_\_\_\_, именуемый(-ая) в дальнейшем «Участник долевого строительства» или «Дольщик», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. Предмет договора**

1.1. В соответствии с условиями настоящего договора Застройщик обязуется построить Жилой квартал с объектами соцкультбыта в районе улиц Барабинская – Мельникайте в г. Тюмени. Первый этап строительства (объект включает в себя **жилой дом ГП 2; жилой дом ГП 3; подземную автостоянку ГП 2.1, 3.1**), по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, улица Барабинская (далее – «Объект» или «Жилой дом») и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать объект долевого строительства, указанный в пункте 1.2 настоящего договора, Дольщику, а Дольщик обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства.

Указанный адрес является строительным адресом строящегося Объекта. Департаментом земельных отношений и градостроительства Администрации города Тюмени жилому дому ГП 2 присвоен адрес: Российская Федерация, Тюменская область, город Тюмень, улица Мельникайте, дом 38, корпус 1; жилому дому ГП 3 присвоен адрес: Российская Федерация, Тюменская область, город Тюмень, улица Мельникайте, дом 36, корпус 1; подземной автостоянке ГП 2.1, 3.1 присвоен адрес: Российская Федерация, Тюменская область, город Тюмень, улица Мельникайте, дом 38, сооружение 1.

Объект представляет жилой комплекс, состоящий из 2-х односекционных 19-этажных жилых домов (в том числе подвальный этаж, технический этаж) в монолитно-каркасном исполнении прямоугольной формы в плане (с размерами в осях 26,4 x 24,6 м), соединённых пристроенной подземной автостоянкой. Конструктивная схема жилых зданий – монолитный железобетонный каркас, представляющий собой рамно-связевую схему несущих конструкций, состоящую из монолитных железобетонных колонн, стен (диафрагмы жёсткости) и безригельных перекрытий (жёсткие диски). Фундаменты – железобетонные монолитные плиты на свайном основании. Перекрытия – монолитные железобетонные безригельные плиты. Стены подвалов – монолитные железобетонные толщиной 300 мм. Наружные стены зданий – трехслойные толщиной 520 мм. Наружная отделка зданий – лицевой керамический кирпич, штукатурка. Цоколь – штукатурка. Класс энергоэффективности Жилого дома – высокий. Сейсмостойкость Объекта определена в соответствии с СП 14.13330.2011. Свод правил «Строительство в сейсмических районах. СНиП II-7-81\*», утверждённым приказом Минстроя России от 18.02.2014 № 60/пр, исходя из установленной для г. Тюмени расчётной сейсмической интенсивности 6 баллов и отнесения к степени С (1%) в течение 50 лет.

Жилой дом по ГП-2: количество этажей – 19, в т.ч.: подвальный этаж – 1, технический этаж – 1, надземные (жилые) этажи – 17, площадь жилого здания – 10809,8 кв.м., общая площадь нежилых помещений – 55,5 кв.м.; общая проектная площадь квартир – 7266,8 кв.м. (количество квартир – 151), общая проектная площадь нежилых помещений (с учётом перегородок) – 51,6 кв.м. (количество нежилых помещений – 1).

Жилой дом по ГП-3: количество этажей – 19, в т.ч.: подвальный этаж – 1, технический этаж – 1, надземные (жилые) этажи – 17, площадь жилого здания – 10809,8 кв.м., общая площадь нежилых помещений – 55,5 кв.м.; общая проектная площадь квартир – 7266,8 кв.м. (количество квартир – 151), общая проектная площадь нежилых помещений (с учётом перегородок) – 51,6 кв.м. (количество нежилых помещений – 1).

Подземные автостоянки по ГП-2.1, 3.1 представляют собой 1-этажное подземное неотапливаемое сооружение, предназначенное для хранения легкового автотранспорта, расположенное в подземном этаже под площадками, отделённое несгораемыми перегородками от жилых зон. Конструктивная схема – монолитный железобетонный каркас. Фундамент – свайный, с железобетонными столбчатыми ленточными ростверками. Наружные стены – монолитные железобетонные толщиной 300 мм, кровля – эксплуатируемая с гидроизоляцией и асфальтобетонным покрытием. Подземная автостоянка ГП-2.1, 3.1, общая площадь здания автостоянки – 5607,2 кв.м., общая проектная площадь машино-мест – 1923,9 кв.м. (количество машино-мест – 144).

**1.2. Редакция условия определяется в зависимости от вида объекта долевого строительства:**

**Объект долевого строительства - жилое помещение**  
**в жилом доме**

Участник долевого строительства принимает участие в строительстве Объекта в части финансирования строительства следующего

**Объект долевого строительства – машино-место в**  
**подземной автостоянке**

Участник долевого строительства принимает участие в строительстве Объекта в части финансирования строительства следующего

**Объекта долевого строительства:**

**\_\_\_\_\_ комнатная квартира (жилое помещение) общей проектной площадью \_\_\_\_\_ кв.м., расположенной в Жилом доме ГП \_\_\_\_\_ на \_\_\_\_\_ этаже, \_\_\_\_\_ квартира на площадке слева направо, состоящая из жилой комнаты (гостиной) площадью \_\_\_\_\_ кв.м., жилой комнаты (спальни) площадью \_\_\_\_\_ кв.м., следующих вспомогательных помещений: кухня площадью \_\_\_\_\_ кв.м., совмещённый санузел площадью \_\_\_\_\_ кв.м., прихожая площадью \_\_\_\_\_ кв.м., встроенный шкаф площадью \_\_\_\_\_ кв.м., лоджия площадью \_\_\_\_\_ кв.м. (площадь лоджии не включается в общую площадь квартиры).**

**1.3. Редакция условия определяется в зависимости от вида объекта долевого строительства:**

**Объект долевого строительства - жилое помещение в жилом доме**

К настоящему договору прилагается план \_\_\_\_\_ этажа Жилого дома ГП \_\_\_\_\_, являющийся неотъемлемой частью настоящего договора (Приложение № 1), где заштрихованная часть плана в графической форме определяет Объект долевого строительства, его местоположение на этаже Жилого дома и расположение по отношению друг к другу отдельных частей Объекта долевого строительства.

**1.4. Редакция условия определяется в зависимости от вида объекта долевого строительства:**

**Объект долевого строительства - жилое помещение в жилом доме**

Квартира передается Дольщику в следующем состоянии: оштукатуривание стен, стяжка пола, входная металлическая дверь, установка оконных блоков и балконных дверей с устройством подоконных досок, электропроводка согласно проектной документации, отопительные приборы в количестве согласно проектной документации, установка стояков водопровода и канализации с устройством отводов для подключения санитарно-технического оборудования до вентиля, установка счетчиков холодной и горячей воды.

В Квартире не выполняются: установка электроплиты, санфаянса (ванна, раковина, мойка, унитаза), смесителей, поквартирных тепловых счетчиков, электроприборов и электрофурнитуры, межкомнатных дверей; чистовая отделка стен (шпатлевание, побелка, покраска, облицовка плиткой, наклейка обоев и другие виды отделочных работ); чистовая отделка потолка (сплошное выравнивание бетонной поверхности потолка, побелка, покраска, другие виды отделочных работ), чистовая отделка пола (настил линолеума, укладка плитки и другие виды отделочных работ).

1.5. Указанные выше площади Объекта долевого строительства и его отдельных частей являются проектными и перед передачей Объекта долевого строительства подлежат уточнению (с фиксацией в акте приёмки-передачи Объекта долевого строительства) на основании результатов кадастровых работ, выполненных по заявке Застройщика.

1.6. Объект, указанный в пункте 1.1 настоящего договора, расположен на земельном участке площадью 80136 квадратных метров, категория земель: земли населённых пунктов, разрешённое использование: для размещения многоэтажной жилой застройки, расположенном по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Барабинская, кадастровый номер 72:23:0218001:18296 (далее – «Земельный участок»). Участник долевого строительства уведомлен и согласен с возникновением в силу закона ипотеки земельного участка в пользу участников долевого строительства Объекта, а также других многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, возводимых на земельном участке, указанном в настоящем пункте: первый этап строительства – жилой дом с

**Объекта долевого строительства:**

**Машино-место общей проектной площадью 13,25 кв.м. (длина – 5,3 м, ширина – 2,5 м), расположенное в подземной автостоянке ГП 2.1, 3.1, блоке \_\_\_\_\_ и обозначенное на плане подземной автостоянки под № \_\_\_\_\_.**

**Объект долевого строительства – машино-место в подземной автостоянке**

К настоящему договору прилагается план подземной автостоянки ГП 2.1, 3.1, являющийся неотъемлемой частью настоящего договора (Приложение № 1), где заштрихованная часть плана в графической форме определяет Объект долевого строительства, его местоположение в составе Объекта.

**Объект долевого строительства – машино-место в подземной автостоянке**

Машино-место передается Дольщику в следующем состоянии: цементная стяжка пола с нанесением на его поверхности краской границ Машино-места без ограничения строительной или иной ограждающей конструкцией, без чистовой отделки потолка и без установки иного дополнительного оборудования в границах Машино-места. К Машино-месту должна быть обеспечена возможность свободного проезда через места общего пользования подземной автостоянки. В подземной автостоянке ГП 2.1, 3.1 должно быть выполнено устройство системы электроснабжения и электроосвещения, системы пожаротушения и оповещения о пожаре, системы дымоудаления, вентиляции.

объектами соцкультбыта ГП 1, 1А; второй этап строительства – жилой дом по ГП-4, жилой дом по ГП-5, ГП-5А, жилой дом по ГП-6, ГП-6А, подземные автостоянки по ГП-4.1, 5.1, 6.1; третий этап строительства – жилой дом с объектами соцкультбыта по ГП-7, ГП-7А, жилой дом по ГП-8, жилой дом по ГП-9, жилой дом по ГП-10, жилой дом с объектами соцкультбыта по ГП-11, подземные автостоянки по ГП-8.1, ГП-10.1; четвёртый этап строительства – жилой дом с объектами соцкультбыта по ГП-12, ГП-12А; жилой дом по ГП-13; жилой дом по ГП-14; жилой дом с объектами соцкультбыта по ГП-15, ГП-15А; подземные автостоянки по ГП-12.1, 13.1, 14.1. Участник долевого строительства даёт также своё согласие на объединение, раздел, выдел, перераспределение, замену указанного земельного участка, являющегося предметом ипотеки.

1.7. По окончании строительства Объект долевого строительства будет передан Дольщикам **в общую долевую собственность**, размер доли **ФИО \_\_\_\_\_**, размер доли **ФИО \_\_\_\_\_**.

## **2. Правовые основания заключения договора**

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

2.2. Строительство Объекта осуществляется Застройщиком на основании:

- права собственности на Земельный участок с кадастровым номером 72:23:0218001:18296; документ-основание: Договор купли-продажи земельного участка, на котором расположено недвижимое имущество, от 24.02.2014 №14/3/Ф-070, заключённый с Государственным казенным учреждением Тюменской области «Фонд имущества Тюменской области»; право собственности зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тюменской области 04.02.2015, запись регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 72-72/001-72/001/061/2015-155/1; свидетельство о государственной регистрации права 72 НМ 895377 от 04.02.2015;

- Разрешения на строительство № RU 72304000-445-рс, выданного Администрацией города Тюмени 29.08.2014; **срок действия разрешения до 31.12.2018 (дата продления срока действия разрешения: 15.02.2018)**; в разрешение на строительство внесены изменения распоряжениями Администрации города Тюмени от 15.07.2016 № 449, от 18.04.2017 № 232, от 12.07.2017 № 436;

- Проектной декларации, первоначальная редакция которой была утверждена 01.12.2016 и размещена на Интернет-сайтах [www.tszdom.com](http://www.tszdom.com), [www.jkprawoberezhnyj.pf](http://www.jkprawoberezhnyj.pf); новая редакция проектной декларации заполнена Застройщиком на официальном сайте (<http://dol.minstroyrf.ru/>) 01.03.2018 за № 18-72-000016-01, изменения в проектную декларацию утверждены Застройщиком 30.08.2018.

**2.3. Редакция условия определяется в зависимости от вида объекта долевого строительства:**

### **Объект долевого строительства - жилое помещение**

#### **в жилом доме**

Исполнение Застройщиком обязательств по настоящему договору обеспечивается следующими способами:

- залог Земельного участка, указанного в пункте 1.6 настоящего договора, и строящегося (создаваемого) на нём Объекта, возникающий в порядке, предусмотренном статьями 13 – 15 Закона № 214-ФЗ;

- страхование гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче жилого помещения путём заключения договора страхования со страховой организацией, имеющей лицензию на осуществление добровольного имущественного страхования и соответствующей требованиям, предусмотренным статьёй 15.2 Закона № 214-ФЗ. Страховщиком является Общество с ограниченной ответственностью «ПРОМИНСТРАХ» (ОГРН 1027700355935, ИНН 7704216908, место нахождения: 123610, город Москва, Краснопресненская набережная, дом 12, пом.1705-1707), страхователем – Застройщик, выгодоприобретателем – Дольщик. Страхование осуществляется в соответствии с заключённым Застройщиком со Страховщиком Генеральным договором страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве № 35-

### **Объект долевого строительства – машино-место в**

#### **подземной автостоянке**

Исполнение Застройщиком обязательств по настоящему договору обеспечивается залогом Земельного участка, указанного в пункте 1.6 настоящего договора, и строящегося (создаваемого) на нём Объекта, возникающий в порядке, предусмотренном статьями 13 – 15 Закона № 214-ФЗ.

158820/2016 от 07.04.2017 (с учётом дополнительного соглашения № 1 от 19.04.2017), Правилами страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве № 2, утверждёнными приказом генерального директора Страховщика № 23 от 29.03.2017, а также договором страхования (полисом), в котором в качестве выгодоприобретателя указан Дольщик.

### **3. Порядок строительства, оплаты и использования средств Дольщика**

3.1. Застройщик использует денежные средства, уплачиваемые Дольщиком по настоящему договору, исключительно для строительства (создания) им Объекта, в том числе:

- возмещение затрат на строительство (создание) Жилого дома в соответствии с проектной документацией;
- возмещение затрат на приобретение, в том числе оформление, права собственности (иного права) на Земельный участок;
- возмещение затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) Объекта, а также на проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий;
- возмещение затрат на строительство (реконструкцию) в границах Земельного участка сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) Объекта к сетям инженерно-технического обеспечения;
- внесение платы за подключение (технологическое присоединение) Объекта к сетям инженерно-технического обеспечения;
- возмещение затрат на уплату процентов по целевым кредитам на строительство Объекта (если Застройщиком будут привлекаться такие кредиты);
- возмещение затрат, связанных с государственной регистрацией договоров участия в долевом строительстве.

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

Застройщик обязан обеспечить введение Объекта в эксплуатацию не позднее 30 декабря 2019 года. Застройщик считается надлежаще исполнившим обязанность, указанную в настоящем пункте в случае подписания уполномоченным органом разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию в рамках указанного в настоящем пункте срока.

Участник долевого строительства даёт свое согласие Застройщику на внесение изменений в проектную и разрешительную документацию на строительство Объекта (если это не приводит к изменению расположения и планировки Объекта долевого строительства, а также его общей площади сверх предусмотренного настоящим абзацем допустимого предела). Сторонами согласовано, что допустимое изменение общей площади Объекта долевого строительства по сравнению с его проектной площадью, предусмотренной в пункте 1.2 настоящего договора, составляет 5 (пять) процентов.

3.3. Ценой договора является сумма денежных средств, расходуемых на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика.

**Участник долевого строительства согласен с ценой договора в сумме \_\_\_ (\_\_\_) рублей 00 копеек (НДС не облагается), из которых:**

- возмещение затрат на строительство – \_\_\_ (\_\_\_) рублей 00 копеек;
- оплата услуг Застройщика (10 процентов) – \_\_\_ (\_\_\_) рублей 00 копеек.

**3.4. Уплата цены договора производится Участником долевого строительства путём перечисления денежных средств на расчетный счёт Застройщика в срок до \_\_\_.**

3.5. Просрочка уплаты Участником долевого строительства цены договора (или платежа по договору) более чем 2 (два) месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора в порядке, предусмотренном статьей 9 Закона № 214-ФЗ.

### **4. Права и обязанности Сторон**

#### **4.1. Обязанности Застройщика**

4.1.1. Застройщик обязуется использовать денежные средства, полученные от Дольщика в возмещение затрат на строительство, по целевому назначению – строительство (создание) Объекта.

4.1.2. Застройщик обязан построить Объект в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и передать Дольщику Объект долевого строительства в срок не позднее 29 февраля 2020 года в степени готовности, предусмотренной пунктами 1.2, 1.3, 1.4 настоящего договора. Обязательства застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами акта приёмки-передачи Объекта долевого



строительства либо составления Застройщиком в порядке, предусмотренном настоящим договором, одностороннего акта приёмки-передачи Объекта долевого строительства. Остальные отделочные работы в Объекте долевого строительства производятся Дольщиком по своему усмотрению, самостоятельно и за свой счет (абзац 2 пункта 1.4 настоящего договора).

4.1.3. Застройщик обязан обеспечить сохранность Объекта долевого строительства до передачи Дольщику.

4.1.4. В случае если Дольщик не приступил к принятию Объекта долевого строительства в срок, установленный пунктом 4.3.3 настоящего договора, или при уклонении Дольщика от принятия Объекта долевого строительства, Застройщик по истечении двух месяцев со дня истечения срока передачи Объекта долевого строительства (пункт 4.1.2 настоящего договора), составляет односторонний акт приёмки-передачи Объекта долевого строительства в порядке, предусмотренном действующим законодательством. С момента составления такого одностороннего акта Объект долевого строительства признаётся принятым Дольщиком.

4.1.5. Застройщик гарантирует, что Объект долевого строительства свободен от прав и притязаний третьих лиц, не заложен, в споре, под арестом или запрещением не состоит.

4.1.6. Застройщик обязан передать Дольщику Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям настоящего договора, требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации, а также иным обязательным требованиям.

4.1.7. При передаче Объекта долевого строительства Застройщик обязан передать Дольщику (в качестве приложения к акту приёмки-передачи Объекта долевого строительства) инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

4.1.8. После получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию Застройщик обязан представить такое разрешение и иные документы, необходимые для регистрации права собственности Дольщика на Объект долевого строительства, в уполномоченный регистрирующий орган или Дольщику. Регистрация права собственности на Объект долевого строительства производится за счёт Дольщика.

4.1.9. Застройщик не вправе передавать свои права и обязанности по настоящему договору третьим лицам без письменного согласия Дольщика.

## **4.2. Права Застройщика**

4.2.1. Застройщик имеет право без доверенности вести дела по предмету настоящего договора и совершать все необходимые для осуществления строительства Объекта сделки с третьими лицами, а также самостоятельно обеспечивать поиск других дольщиков и заключать с ними договоры участия в долевом строительстве Объекта в пределах, не затрагивающих Объект долевого строительства Дольщика.

4.2.2. Застройщик вправе привлекать кредитные (заёмные) средства для осуществления строительства Объекта с соблюдением установленных законодательством требований.

4.2.3. Застройщик вправе выполнить свои обязанности по настоящему договору, включая обязательство по передаче Дольщику Объекта долевого строительства, досрочно.

## **4.3. Обязанности Дольщика**

4.3.1. Дольщик обязуется принять долевое участие в финансировании строительства путём уплаты цены Объекта долевого строительства в размерах и порядке, которые установлены пунктами 3.3, 3.4 настоящего договора.

4.3.2. Дольщик самостоятельно несёт расходы по государственной регистрации настоящего договора, а также возможных изменений, дополнений к настоящему договору, государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства, оплате услуг привлекаемых им кадастровых инженеров, нотариуса и др.

4.3.3. В течение 7 (семи) дней после получения сообщения Застройщика о завершении строительства Объекта и о готовности Объекта долевого строительства к передаче (если более длительный срок не предусмотрен в сообщении Застройщика) Дольщик обязан приступить к принятию Объекта долевого строительства. Пропуск срока приёмки Объекта долевого строительства Дольщиком, извещённым о завершении строительства Объекта (в том числе неявка для его приёмки), более чем на 3 (три) дня рассматривается Сторонами как уклонение Дольщика от подписания акта приёмки-передачи Объекта долевого строительства. В случае нарушения срока передачи Объекта долевого строительства (пункт 4.1.2 настоящего договора) вследствие уклонения Дольщика от подписания акта приёмки-передачи Объекта долевого строительства Застройщик, надлежащим образом исполнивший свои обязательства по настоящему договору, освобождается от уплаты Дольщику неустойки (пени) за нарушение срока передачи Объекта долевого строительства.

4.3.4. Дольщик обязуется присутствовать при всех мероприятиях, требующих его личного участия, включая приёмку Объекта долевого строительства, подписывать документы и совершать иные действия, необходимые для государственной регистрации настоящего договора, изменений и дополнений к нему, права собственности на Объект долевого строительства (либо обеспечить в установленном порядке третье лицо всеми необходимыми полномочиями для осуществления указанных действий).

4.3.5. Со дня принятия Объекта долевого строительства в соответствии с условиями настоящего договора Дольщик несёт все расходы по его содержанию и эксплуатации.

4.3.6. В случае уступки права требования по настоящему договору в соответствии с пунктом 4.4.2 договора Дольщик обязан письменно уведомить Застройщика об этом с предоставлением копии прошедшего государственную регистрацию договора уступки права требования в срок не позднее 20 (двадцати) дней с момента такой регистрации. При невыполнении Дольщиком данной обязанности направление Застройщиком всех сообщений, актов, совершение иных действий в адрес первоначального Дольщика считается надлежащим исполнением обязанностей, предусмотренных настоящим договором.

4.3.7. Дольщик обязуется соблюдать правила и условия эффективного и безопасного его использования переданного ему Объекта долевого строительства, установленные обязательными требованиями действующего законодательства, а также инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства, переданной Застройщиком в соответствии с пунктом 4.1.7 настоящего договора.

#### **4.4. Права Дольщика**

4.4.1. Дольщик вправе требовать от Застройщика предоставления документов, предусмотренных нормами Закона № 214-ФЗ, а также подтверждающих оплату цены Объекта долевого строительства.

4.4.2. Дольщик имеет право уступить право требования по настоящему договору другому лицу после уплаты им цены договора, указанной в пункте 3.3. настоящего договора, или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации. Уступка Дольщиком права требования по настоящему договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания акта приёмки-передачи Объекта долевого строительства.

4.4.3. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства по настоящему договору и соответствует предусмотренным Законом № 214-ФЗ требованиям к застройщикам, Дольщик не имеет права на односторонний отказ от исполнения настоящего договора во внесудебном порядке.

#### **5. Качество Объекта долевого строительства. Гарантии качества**

5.1. Качество Объекта долевого строительства, который будет передан Застройщиком Дольщику в соответствии с настоящим договором, должно соответствовать условиям настоящего договора, требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации, а также иным обязательным требованиям в области строительства.

5.2. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства устанавливается продолжительностью 5 (пять) лет и исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, устанавливается продолжительностью 3 (три) года и исчисляется со дня подписания первого акта приёмки-передачи Объекта долевого строительства.

5.3. 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.

5.4. Застройщик не несёт ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу его эксплуатации Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведённого самим Участником долевого строительства или привлечёнными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства Застройщиком инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства (пункт 4.1.7 настоящего договора) правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

#### **6. Срок действия договора**

6.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тюменской области.

6.2. Действие настоящего договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим договором, ввода Объекта в эксплуатацию и государственной регистрации права собственности Дольщика на Объект долевого строительства, а также осуществления полного расчёта между Сторонами в соответствии с условиями договора.

Прекращение настоящего договора согласно настоящему пункту не влечёт за собой прекращения гарантийных обязательств Застройщика, указанных в разделе 5 настоящего договора.

#### **7. Заключительные положения**

7.1. Стороны несут ответственность в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством Российской Федерации.

7.2. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые подлежат государственной регистрации и являются неотъемлемой частью настоящего договора.

7.3. Во всём остальном, что не предусмотрено настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

7.4. Вся корреспонденция, связанная с исполнением настоящего договора, направляется Участнику долевого строительства заказными или ценными письмами по его адресу, указанному в настоящем договоре.

Обо всех изменениях в платёжных, почтовых и других реквизитах Сторона обязана письменно известить другую Сторону в течение 5 (пяти) дней с момента изменения. При невыполнении данной обязанности корреспонденция, направленная по прежнему адресу, или платёж, осуществлённый по прежним реквизитам, считается осуществлёнными надлежащим образом.

**7.5. Редакция условия определяется в зависимости от вида объекта долевого строительства:**

**Объект долевого строительства - жилое помещение**

**в жилом доме**

У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства. Государственная регистрация возникновения права собственности на Объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество. Состав общего имущества Жилого дома определяется в соответствии с положениями жилищного законодательства Российской Федерации, проектной декларации на строительство Объекта и включает в себя, в частности, лестничные площадки, лестницы, тамбуры, коридоры, лифтовые холлы, воздушные зоны, электрощитовые, комнаты уборочного инвентаря, помещения подвальных этажей (тепловые пункты, насосные, электрощитовые слабых токов, прочие технические помещения), помещения технических этажей (в том числе венткамеры), лифты, лифтовые и иные шахты, машинные помещения лифтов, узлы учёта тепла, насосные установки, механическое, вентиляционное, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в Жилом доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции Жилого дома, Земельный участок, на котором расположен Жилой дом, с элементами озеленения и благоустройства.

**Объект долевого строительства – машино-место**

**в подземной автостоянке**

У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в подземной автостоянке, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства. Государственная регистрация возникновения права собственности на Объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество. Состав общего имущества определяется в соответствии с положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации, проектной декларации на строительство Объекта и включает в себя, в частности, вспомогательные помещения подземной автостоянки (рампы, венткамеры, электрощитовые, насосные, коридоры, лестничные клетки, тамбуры) и находящееся в них оборудование, проезды автостоянки за границей машино-мест, крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции подземной автостоянки, Земельный участок, на котором расположен Объект, с элементами озеленения и благоустройства.

**7.6. Редакция условия определяется в зависимости от вида объекта долевого строительства:**

**Объект долевого строительства - жилое помещение**

**в жилом доме**

Дольщик подтверждает, что ознакомлен Застройщиком с проектной декларацией по строительству Объекта, информацией о Застройщике и информацией о проекте строительства, предусмотренной статьями 20 и 21 Закона № 214-ФЗ, а также с договором страхования, правилами страхования и полисом, указанными в пункте 2.3 настоящего договора.

**Объект долевого строительства – машино-место**

**в подземной автостоянке**

Дольщик подтверждает, что ознакомлен Застройщиком с проектной декларацией по строительству Объекта, информацией о застройщике и информацией о проекте строительства, предусмотренной статьями 20 и 21 Закона № 214-ФЗ.

7.7. Настоящим Дольщик даёт согласие на обработку (включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение,

предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных Дольщика в целях исполнения (обеспечения исполнения) настоящего договора Застройщиком, а также Страховщиком, указанным в пункте 2.3 настоящего договора.

7.8. Настоящий Договор составлен в \_\_\_ (\_\_\_\_) экземплярах, по одному для каждой из Сторон, один – в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тюменской области.

**Реквизиты и подписи сторон:**

**Застройщик:**

ООО «ТСЗ», ИНН/КПП 7202215668/720301001, р/счет 40702810622997314623 в ПАО «ЗАПСИБКОМБАНК» г.Тюмень, БИК 047102613, к/счет 30101810271020000613

\_\_\_\_\_ (Д. А. Колегов)

**Дольщик:**

**ФИО**, почтовый адрес: \_\_\_\_\_, электронный адрес: \_\_\_\_\_, тел.: \_\_\_\_\_,  
банковские реквизиты: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)