

ДОГОВОР № А2-56-391
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

г. Тюмень

«16» декабря 2023 г.

Акционерное общество Специализированный застройщик «Твелл», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице гражданина РФ Демиденко Степана Николаевича, действующего на основании Доверенности № FD63C28B-22C5-4D15-85FC-A9551ADADC15 от 02.11.2023 г., с одной стороны, и

Гражданка РФ Белоножкина Кристина Васильевна, именуемая в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, руководствуясь Федеральным законом Российской Федерации от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор участия в долевом строительстве (далее по тексту – «договор») о нижеследующем:

1. ПОДТВЕРЖДЕНИЕ ПРАВА ПРИВЛЕЧЕНИЯ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ

1.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, 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 по тексту «Закон №214-ФЗ»), с целью привлечения денежных средств Участника долевого строительства для возмещения затрат на строительство Многоквартирного дома, и возникновением у Участника долевого строительства права собственности на Объект долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в Многоквартирном доме.

1.2. Основанием для заключения договора является:

1.2.1. Разрешение на строительство № 72-304-157-2022 от 31.08.2022 года, выдано Администрацией города Тюмени, на строительство Комплекса многоэтажных жилых домов с паркингами, нежилыми помещениями, в районе ул. Мельникайте – Федюнинского, г. Тюмень, Вторая очередь строительства; расположенном по адресу: Российская Федерация, Тюменская область, городской округ город Тюмень, город Тюмень, улица Эльвиры Федоровой, дом 1, корпус 1; Распоряжение № 15 от 16.01.2023 о внесении изменений в разрешение на строительство от 31.08.2022г. № 72-304-157-2022, выдано Администрацией города Тюмени.

1.2.2. Земельный участок с кадастровым номером 72:17:1313002:5388, который принадлежит Застройщику на праве собственности (номер записи в ЕГРН 72:17:1313002:5388-72/041/2022-3 от 02.03.2022);

1.2.3. Проектная декларация № 72-001046, опубликованная в сети «Интернет» на сайте наш.дом.рф.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок с привлечением других лиц оказать услуги по осуществлению строительства Многоквартирного дома по адресу: Российская Федерация, Тюменская область, городской округ город Тюмень, город Тюмень, улица Эльвиры Федоровой, дом 1, корпус 1 (почтовый адрес будет присвоен после приемки и ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию), и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, характеристики которого указаны в пункте 2.3. договора, а Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

2.2 Основные характеристики Многоквартирного дома:

Многоквартирный дом, назначение: жилое; минимальное количество этажей – 1 этаж; максимальное количество этажей – 26 этажей, с подземным паркингом, материал наружных стен - монолитный железобетонный каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и другие), материал поэтажных перекрытий – монолитные железобетонные, класс энергоэффективности – А, сейсмостойкость не ниже 6 баллов, инженерные сети включены; общая площадь Многоквартирного дома - 58 732,2 м2; и иные характеристики, согласно Проектной декларации, указанной в п. 1.2.3. настоящего договора.

2.3. Объект долевого строительства – жилое помещение, подлежащее передаче в собственность Участнику долевого строительства в соответствии с настоящим договором, имеет следующие проектные характеристики:

Условный номер Объекта долевого строительства в соответствии с проектной декларацией	[56]
Номер подъезда (секции)	[1]
Этаж	[11]
Количество комнат	[1]
Количество помещений вспомогательного использования	[4]
Проектная общая площадь Объекта долевого строительства (с учетом площади лоджий, балконов, террас, веранд, тамбуров и т.д. и т.п.) кв.м.	[32,10 кв. м.]
Проектная общая жилая площадь комнат (кв.м.)	[15,10 кв. м.]
Проектная общая площадь Объекта долевого строительства без учета лоджии	[29,20 кв. м.]

Расположение Объекта долевого строительства и его планировка предусмотрены и отмечены на плане, который прилагается к настоящему договору и является его неотъемлемой частью.

2.4. Общая площадь Объекта долевого строительства, указанная в п. 2.3 Договора, может незначительно отличаться от окончательной площади Объекта долевого строительства. В случае изменения фактической площади Объекта долевого строительства менее чем на 5% Стороны взаимных претензий не имеют, а цена договора перерасчету не подлежит. В случае, если в результате строительства фактическая площадь Объекта долевого строительства изменится более чем на 5%, то по заявлению соответствующей Стороны, цена Договора подлежит перерасчету. Доплата и возврат средств соответствующей стороной в порядке, предусмотренном настоящим пунктом, производится в части, превышающей 5%. При определении размера доплаты или возврата средств Стороны будут исходить из расчета цены кв.м., определенного путем деления цены настоящего договора на Общую проектную площадь Объекта долевого строительства.

2.5. Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства с выполнением следующих видов отделочных работ: штукатурка стен; стяжка полов, в том числе полов лоджии (при наличии); окна с двухкамерным стеклопакетом, в том числе на окнах лоджии (при наличии); балконные двери (при наличии лоджии); входная дверь; установка радиаторов; электророзводка; установка выключателей и электророзеток; установка приборов учета тепла, воды и электроэнергии.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЁТОВ

3.1. Цена договора составляет **4 386 175 (четыре миллиона триста восемьдесят шесть тысяч сто семьдесят пять) рублей 00 копеек**. НДС не облагается.

3.2. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены договора на специальный эскроу-счет, открываемый в банке (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ с учетом следующих условий:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 900 – для мобильных, 8800 555 55 50 – для мобильных и городских.

Депонент: **Белоножкина Кристина Васильевна**.

Бенефициар: Акционерное общество Специализированный застройщик «Твелл».

Депонируемая сумма: **4 386 175 (четыре миллиона триста восемьдесят шесть тысяч сто семьдесят пять) рублей 00 копеек**.

Срок условного депонирования денежных средств: до 30.09.2025 г.

Основания перечисления застройщику (бенефициару) депонированной суммы: разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, полученное Застройщиком в соответствии с законом №214-ФЗ, или сведения о размещении в единой информационной системе жилищного строительства в соответствии с законом №214-ФЗ вышеуказанной информации.

При возникновении оснований перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы и наличии задолженности по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии, средства направляются Эскроу-агентом в погашение задолженности по кредиту, до полного выполнения обязательств по договору. После полного погашения задолженности по указанному договору средства со счета эскроу перечисляются на счет Застройщика, открытый в ПАО СБЕРБАНК г. Москва.

Основания прекращения условного депонирования денежных средств:

- истечение срока условного депонирования;
- перечисление депонируемой суммы в полном объеме в соответствии с Договором счета эскроу;
- прекращение договора участия в долевом строительстве по основаниям, предусмотренным Законом №214-ФЗ;
- возникновение иных оснований, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

3.3. Оплата цены договора производится Участником долевого строительства путем внесения денежных средств на специальный эскроу счет, открытый в уполномоченном банке, в следующем порядке:

3.3.1. Оплата цены настоящего договора производится Участником долевого строительства за счет собственных средств в размере **885 000 (восемьсот восемьдесят пять тысяч) рублей 00 копеек** и кредитных средств в размере **3 501 175 (три миллиона пятьсот одна тысяча сто семьдесят пять) рублей 00 копеек**, предоставляемых Участнику долевого строительства, публичным акционерным обществом "Сбербанк России", являющимся в соответствии с законодательством Российской Федерации кредитной организацией (генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1481), ОГРН 1027700132195, ИНН 7707083893, местонахождение: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д.19, кор./счет в Главном управлении Центрального банка Российской Федерации по Центральному федеральному округу г. Москва (ГУ Банка России по ЦФО) № 3010181040000000225, БИК 044525225, Филиал Банка ПАО Сбербанк, ИНН 7707083893, кор./счет №30101810500000000674 в ГРКЦ (далее по тексту – «Банк»), по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 75300247-НКЛ от «16» декабря 2023 года (далее – Кредитный договор), заключенному Банком с **Белоножкиной Кристиной Васильевной** в г.Тюмень.

Кредитный договор имеет следующие существенные условия:

- сумма кредита: **3 501 175 (три миллиона пятьсот одна тысяча сто семьдесят пять) рублей 00 копеек** разбивается на две части (транша):

1-й транш в размере 1 750 560 (один миллион семьсот пятьдесят тысяч пятьсот шестьдесят) рублей 00 копеек;

2-й транш в размере 1 750 615 (один миллион семьсот пятьдесят тысяч шестьсот пятнадцать) рублей 00 копеек;

- процентная ставка: 6 % годовых;

- срок возврата кредита: 348 месяцев с даты фактического предоставления первой части Кредита в рамках невозобновляемой кредитной линии.

3.3.2. Сумма в размере **885 000 (восемьсот восемьдесят пять тысяч) рублей 00 копеек** за счет собственных средств Участника долевого строительства и части кредитных средств в размере **1 750 560 (один миллион семьсот пятьдесят тысяч пятьсот шестьдесят) рублей 00 копеек** (1-й транш) перечисляется на счет эскроу с использованием номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанк» (ООО «ЦНС»), ИНН 7736249247, открытого в Операционном управлении Московского банка ПАО Сбербанк г. Москва, к/счет 30101810400000000225, БИК 044525225. Денежные средства зачисляются Участником долевого строительства на Номинальный счёт не позднее 1 (одного) рабочего дня с момента подписания настоящего договора. Расходы по расчётам с Застройщиком с использованием Номинального счёта несёт Участник долевого строительства.

Перечисление денежных средств на счёт эскроу, открытый на имя Участника долевого строительства у Эскроу-агента, в счёт оплаты цены настоящего договора осуществляется ООО «ЦНС», ИНН 7736249247 в течение от 1 (одного) рабочего дня до 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора, а также государственной регистрации ипотеки Объекта долевого строительства в силу закона в пользу Банка в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

3.3.3. Часть кредитных средств в размере **1 750 615 (один миллион семьсот пятьдесят тысяч шестьсот пятнадцать) рублей 00 копеек** (2-й транш) перечисляется на счет эскроу в срок не позднее 10.11.2024 г.

3.4. Оплата по настоящему договору может быть внесена Участником долевого строительства досрочно, но не ранее даты государственной регистрации договора.

3.5. Днем внесения платежа является день поступления денежных средств на счет эскроу Участника долевого строительства.

3.6. С момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, Объект долевого строительства находится в залоге (ипотеке) у Банка на основании ст.77 Федерального закона «об ипотеке (залоге недвижимости)» №102-ФЗ от 16.07.1998г. При регистрации права собственности Участника долевого строительства на квартиру одновременно подлежит регистрации право залога (ипотеки) на квартиру. Залогодержателем является ПАО Сбербанк, а Залогодателем – Участник долевого строительства.

3.7. В соответствии с пунктом 5 статьи 488 Гражданского кодекса Российской Федерации стороны согласовали, что после государственной регистрации настоящего договора залог (ипотека) права требования передачи Объекта долевого строительства в пользу Застройщика не возникает.

3.8. Сумма денежных средств, указанная в пункте 3.1 настоящего договора, уплачивается Участником долевого строительства в порядке возмещения затрат, связанных с созданием Объекта долевого участия. Застройщик использует денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства по настоящему договору, покрывая затраты как фактически направленные ранее Застройщиком на финансирование строительства Многоквартирного дома, так и понесенные после заключения Договора.

Стороны признают, что разница между суммой денежных средств, внесенных Участником долевого строительства, и стоимостью всех фактических затрат, необходимых для создания Объекта долевого участия, является оплатой услуг Застройщика, определяется по окончании строительства Многоквартирного дома, остается в распоряжении Застройщика.

3.9. В случае неперечисления цены Договора в объеме и сроки, установленные п. 3.3. Застройщик после ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и перечисления Застройщику Эскроу-агентом оплаченной части депонированной суммы, вправе потребовать от Участника долевого строительства уплатить задолженность на расчетный счет Застройщика.

4. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

4.1. Срок ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию - 1 квартал 2025 года. Допускается досрочный ввод в эксплуатацию.

4.2. Передача Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется по акту приема-передачи в течение 90 календарных дней с момента получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, но не позднее 28.05.2025 г.

4.3. Застройщик обязуется в течение четырнадцати дней с момента получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Многоквартирного 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. Датой получения сообщения о завершении строительства является получение сообщения о завершении строительства Участником долевого строительства в отделении почтовой связи. В случае, если Участник долевого строительства не явится в отделение почтовой связи

для получения сообщения о завершении строительства, датой получения сообщения о завершении строительства является дата поступления указанного сообщения в отделение почтовой связи.

4.4. Участник долевого строительства обязуется принять Объект долевого строительства до истечения срока окончания передачи.

4.5. Застройщик вправе досрочно передать, а Участник долевого строительства в этом случае обязан досрочно принять Объект долевого строительства при условии полной оплаты цены договора. Для инициирования досрочной передачи Застройщик направляет Участнику долевого строительства сообщение.

4.6. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства (в т.ч. неявка Участника долевого строительства для приемки Объекта долевого строительства, необоснованный отказ в подписании акта приема-передачи Объекта долевого строительства, иное бездействие участника долевого строительства) по причинам, не зависящим от Застройщика, Застройщик вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства переходит к Участнику долевого строительства со дня составления такого одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

4.7. Наличие устранимых дефектов (несоответствий) приборов отопления, оконных блоков, дверей, а также иных видимых дефектов, позволяющих использовать Объект долевого строительства в соответствии с его назначением, не является основанием отказа Участника долевого строительства от подписания акта приема-передачи. В случае выявления таких дефектов Стороны указывают их перечень в акте приема-передачи для устранения Застройщиком.

4.8. Срок передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства может быть изменен по взаимному соглашению сторон.

4.9. После получения акта приема-передачи Участник долевого строительства самостоятельно выполняет все действия, необходимые для осуществления регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

4.10. В случае неполной оплаты Участником долевого строительства цены настоящего договора Застройщик не передает Объект долевого строительства до момента исполнения Участником долевого строительства обязательства по оплате цены настоящего договора в полном объеме. Такое отсутствие передачи объекта долевого строительства не является неисполнением обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

5. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК

5.1. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства составляет 5 (пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

5.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Многоквартирного дома, устанавливается в 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объектов долевого строительства, расположенных в Многоквартирном доме.

5.3. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства и ее частей, в частности оконных блоков и дверей, если такие недостатки (дефекты) произошли вследствие нормального износа частей объекта долевого строительства, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами. В случае обнаружения недостатков в Объекте долевого строительства Участник долевого строительства обязан письменно обратиться к поставщику или производителю работ, предъявив при этом копию документа о регистрации права собственности, копию договора, копию акта приема-передачи на Объект долевого строительства и документы, обосновывающие заявленные требования.

5.4. Недостатки, обнаруженные в течение гарантийного срока, которые не могли быть выявлены при осмотре Объекта долевого строительства и подписании передаточного акта и за которые несет ответственность Застройщик, должны быть устранены Застройщиком самостоятельно или с привлечением Застройщиком иных лиц в течение 60 (шестьдесят) дней после составления сторонами акта о выявленных недостатках, если иной срок устранения недостатков не будет предложен Застройщиком и согласован с Участником долевого строительства в акте о выявленных недостатках.

6. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

6.1. Адресом Участника долевого строительства для направления ему корреспонденции по настоящему договору является адрес регистрации. В случае изменения адреса или иных реквизитов Участника долевого строительства, указанных в договоре, последний обязан письменно уведомить Застройщика в трёхдневный 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, предусмотренной настоящим пунктом, Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику.

6.2. Регистрация права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства осуществляется в соответствии с действующим законодательством.

6.3. Участник долевого строительства вправе передать свои права и обязанности по договору третьим лицам полностью или в части только при наличии письменного согласия Застройщика, при условии предварительного уведомления, и только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства до момента подписания сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства. В случае, если Участник долевого строительства уступил свои права и обязанности по настоящему договору полностью, или в части третьему лицу в отсутствие письменного согласия Застройщика, Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику штраф в размере 50 000 (пятьдесят тысяч) рублей.

Передача Участником долевого строительства прав по настоящему Договору третьему лицу (уступка права требования) может быть осуществлена только при наличии письменного согласия Банка, полученного на основании предварительного письменного уведомления, направленного Банку Застройщиком или Участником долевого строительства. В случае уступки Банк сохраняет за собой право потребовать от Участника долевого строительства полного досрочного исполнения обязательств по Кредитному договору.

6.4. Участник долевого строительства после ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию не вправе осуществлять любые работы, направленные на изменение архитектурных решений, предусмотренных проектом, в том числе: установка кондиционера, замена окон, производство остекления, не предусмотренного для данного Многоквартирного дома, замена облицовочного материала, покраска фасада, его частей, создание, изменение или ликвидация крылец, навесов, козырьков, карнизов, балконов, лоджий, изменение художественной подсветки. В случае нарушения требований настоящего пункта Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику штраф в размере 10% от цены договора, указанной в п. 3.1, кроме того, Участник долевого строительства обязан вернуть измененные им архитектурные решения в первоначальное состояние.

6.5. Стороны обязуются совершить все действия, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора.

6.6. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что земельный участок под Объектом долевого строительства может быть изменен по результатам межевания и постановки на кадастровый учет, при этом площадь земельного участка может быть увеличена или уменьшена. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что проектные характеристики Многоквартирного дома могут быть изменены по результатам изменения проектной документации, при этом площадь дома может быть увеличена или уменьшена. Участник долевого строительства дает свое согласие на замену предмета залога (земельного участка) на земельный участок, возникший в результате межевания, и на замену предмета залога (дома) на измененный согласно проекту Многоквартирный дом. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что разрешенное использование земельного участка под Объектом долевого строительства может быть изменено. Участник долевого строительства согласен с тем, что права Застройщика на земельный участок под Объектом долевого строительства могут быть переданы в залог третьим лицам, в том числе Банку, осуществляющему проектное финансирование строительства.

6.7. 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 прекращения обязательств, связанных с передачей Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства.

6.8. Участник долевого строительства подписанием настоящего Договора дает для целей заключения с Застройщиком настоящего договора и его последующего исполнения, а также для целей предоставления информации об услугах Застройщика свое согласие 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, относящаяся 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. 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.

6.9. Стороны договорились о том, что сообщения/уведомления по настоящему Договору, в т.ч. уведомления об устранении замечаний и о необходимости приёмки объекта долевого строительства могут быть направлены Застройщиком Участнику долевого строительства посредством электронной почты, через мессенджеры WhatsApp, Viber, Telegram, а также посредством отправки СМС-сообщений на номер телефона Участника долевого строительства, указанные в разделе 10 настоящего Договора. При этом риск неполучения/несвоевременного ознакомления с таким уведомлением/сообщением лежит на Участнике долевого строительства.

6.10. Участник долевого строительства, обязан приступить к приёвке Объекта долевого строительства в течение 7 рабочих дней с момента получения уведомления о завершении строительства и/или в случае, если Объект долевого строительства не принят, получения уведомления об устранении замечаний по качеству.

6.11. За несвоевременное совершение действий со стороны Участника долевого строительства по приёме объекта долевого строительства, установленных пунктом 6.10 настоящего Договора, Участник долевого строительства по требованию Застройщика обязан уплатить неустойку в размере 1/150 (одной сто пятидесятой) ключевой ставки ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от стоимости объекта долевого строительства, за каждый день просрочки, начиная со дня просрочки по день совершения действий по приёме Объекта долевого строительства. При этом днём совершения действий по приёму Объекта долевого строительства является дата прибытия Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

6.12. Участник долевого строительства ознакомлен и согласен с Правилами пользования общим имуществом Многоквартирного дома, являющимися неотъемлемой частью настоящего договора (Приложение 2).

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН И РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

7.1. За нарушение Участником долевого строительства срока уплаты цены договора, указанной в п. 3.2, договора, Застройщик вправе требовать уплаты Участником долевого строительства неустойки в размере 1/300 (одной трехсотой) ключевой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

Участник долевого строительства неустойку и иные возможные выплаты (компенсации), предусмотренные Договором, оплачивает Застройщику за счет собственных денежных средств.

7.2. Все споры по договору разрешаются в обязательном претензионном порядке. Срок рассмотрения претензии - 30 календарных дней со дня получения. Споры, не урегулированные в претензионном порядке, подлежат рассмотрению судом в соответствии с действующим законодательством. В случае предусмотренного договором одностороннего внесудебного расторжения Договора по инициативе Застройщика, претензионный порядок не предусматривается.

7.3. В случае одностороннего отказа Участника долевого строительства от исполнения настоящего договора по основаниям, предусмотренным Законом № 214-ФЗ, при условии, что в отношении настоящего договора зарегистрировано либо имеется какое-либо обременение (например, залог в пользу банка и т.п.), Участник долевого строительства обязуется своими силами и за свой счет обеспечить государственную регистрацию прекращения такого обременения до момента направления Застройщику уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего договора, и принять все меры, необходимые для прекращения такого обременения.

7.4. В случае неисполнения Участником долевого строительства условий п. 7.3. настоящего Договора в части неисполнения обязанности по прекращению обременения в отношении настоящего договора до момента направления Застройщику уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора, Участник долевого строительства по требованию Застройщика обязуется уплатить последнему неустойку за нарушение данного обязательства в размере 1% от цены Договора за каждый день просрочки, начиная со дня направления Застройщику уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего договора по день фактического исполнения обязательства, а именно прекращения обременения в отношении настоящего договора.

7.5. Сторона освобождается от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение данного договора, если докажет, что это было вызвано действием непреодолимой силы, то есть форс-мажорными обстоятельствами. К ним относятся чрезвычайные ситуации природного и техногенного характера; военные действия и блокада; массовые беспорядки и групповые правонарушения; пожары и наводнения; сложные климатические условия для данной местности, при которых строительные работы не производятся.

7.6. Застройщик не несет ответственности за безопасность Участника долевого строительства в случае самовольного проникновения Участника долевого строительства на строительную площадку для посещения строящегося дома без сопровождения представителя со стороны Застройщика, ответственного за безопасное ведение работ, и без средств индивидуальной защиты (каска).

7.7. Сторона, нарушившая свои обязательства по настоящему договору или в связи с ним, освобождается от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, если они были вызваны причинами, за которые отвечает другая Сторона.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

8.2. Договор действует до полного исполнения сторонами принятых обязательств.

8.3. Договор составлен в подлинных электронных экземплярах, имеющих равную юридическую силу по одному для каждой из сторон, и один для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

8.4. Договор считается полностью исполненным:

- со стороны Застройщика – с момента подписания сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства или иного документа о передаче.

- со стороны Участника долевого строительства – с момента оплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим договором и подписания сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства или иного документа о передаче.

8.5. Все изменения и дополнения к настоящему договору признаются действительными, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон. Стороны обязуются уведомить Кредитора обо всех изменениях, вносимых в настоящий договор в письменном виде, в срок не позднее 5 (Пяти) рабочих дней до планируемой даты их внесения с направлением в адрес Кредитора соответствующего письма с уведомлением о вручении.

9. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

9.1. Расторжение договора возможно по соглашению сторон, в иных случаях, прямо установленных договором, и в случаях, предусмотренных законодательством РФ.

9.2. Односторонний отказ от исполнения договора допускается только в случаях, предусмотренных Законом № 214-ФЗ. В случае отказа Участника долевого строительства от исполнения настоящего договора по иным основаниям Застройщик вправе удержать из подлежащей возврату Участнику долевого строительства суммы компенсации расходов Застройщика, связанных с исполнением настоящего Договора. Стороны согласовали, что размер таких расходов Застройщика составляет 5% от цены настоящего Договора, указанной в п. 3.1 настоящего Договора.

9.3. В случае расторжения настоящего Договора Застройщик обязан вернуть денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет оплаты цены настоящего Договора, путем перечисления денежных средств на расчетный счет, указанный Участником долевого строительства, в срок не позднее шести месяцев с момента государственной регистрации соглашения о расторжении в установленном законом порядке.

Приложения:

1. План этажа с расположением Объекта долевого строительства и характеристиками;
2. Правила пользования общим имуществом многоквартирного дома.

10. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

**АО Специализированный
застройщик «ТВЕЛЛ»**

Юридический и фактический адрес:

129366, г. Москва, вн.тер.г. Муниципальный
округ Алексеевский, Проспект Мира, д.150,
этаж 5/0501

ИНН/ КПП 9717101104/771701001

ОГРН 1217700178068

р/с 40702810938000273074

ПАО Сбербанк

БИК 044525225

к/с 30101810400000000225

Участник долевого строительства:

Белоножкина Кристина Васильевна

25.10.1988 года рождения.

Паспорт серии 71 15 № 171191

Выдан отделом УФМС России

по Тюменской обл. в Центральном

АО города Тюмени

30.09.2015 г., код подразделения 720-003.

Адрес: 625062, Тюменская обл., г. Тюмень,

ул. Раушана Абдуллина, д. 2, кв. 102.

Тел.: +7 912 386 45 95

Эл.почта: Cristina.derkach@ya.ru

_____ С.Н. Демиденко

_____ К.В. Белоножкина

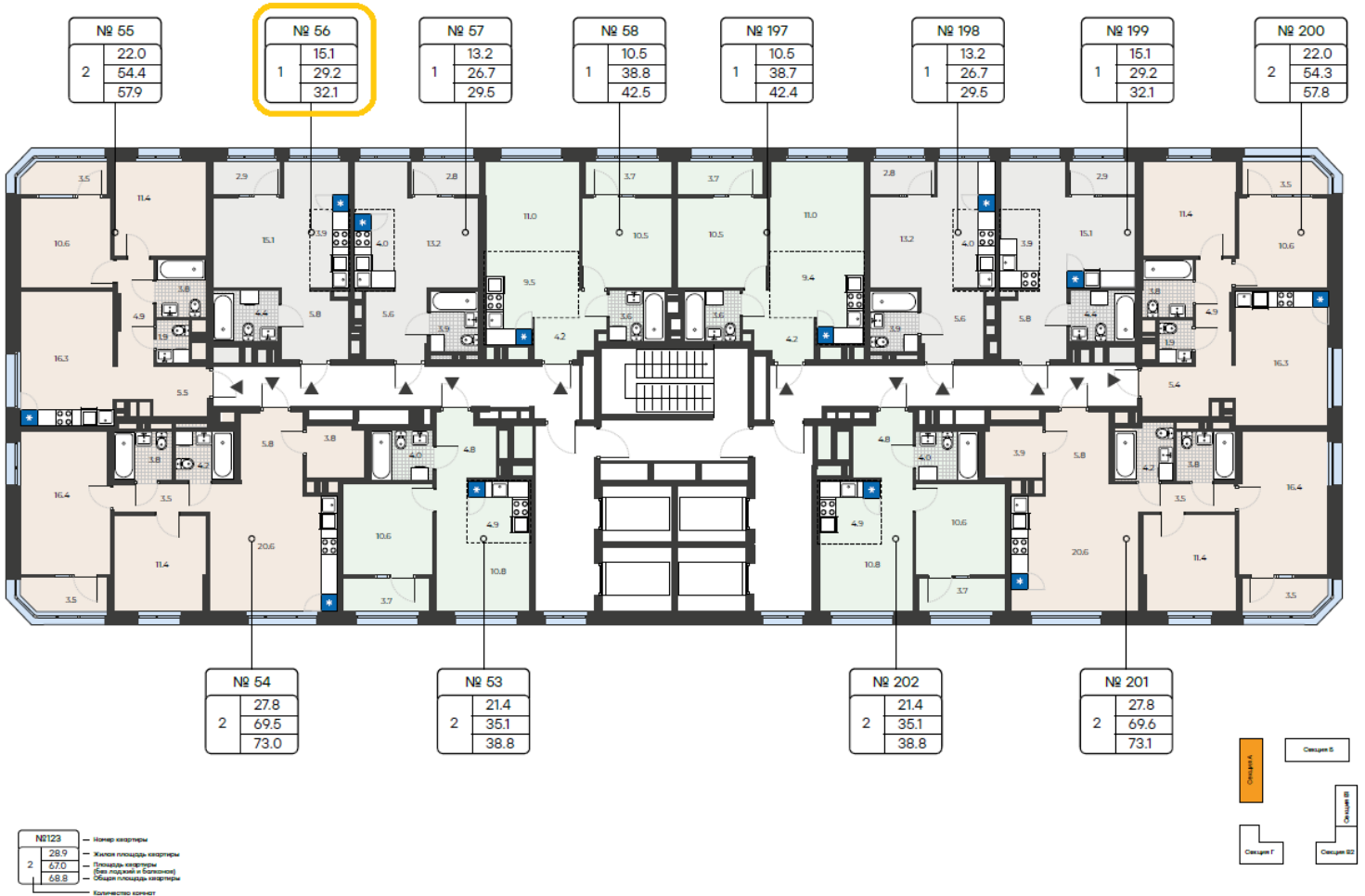
Приложение № 1
к Договору участия в долевом строительстве
№ А2-56-391 от «16» декабря 2023 г.

План этажа
с расположением Объекта долевого строительства и характеристиками

11 ЭТАЖ

ПЛАН СОЗДАВАЕМОГО ОБЪЕКТА

«Застройка в г. Тюмень»
(кадастровый номер участка 72:17:1313002:5388)



Квартира № 56: Характеристики объекта обозначены рамкой.

Подписи сторон:

Застройщик:

Участники долевого строительства:

_____ С.Н. Демиденко

_____ К.В. Белоножкина

Правила проживания в многоквартирных домах

1. Основные понятия

Правила – настоящие Правила проживания в многоквартирных жилых домах, (далее – «Жилые дома») разработаны в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами пользования жилыми помещениями, Правилами содержания общего имущества, утвержденными Правительством РФ и другими нормативными актами.

2. Пользование жилыми и нежилыми помещениями

2.1. Правила проживания распространяются на всех Проживающих в многоквартирном доме (собственник, родственники, арендатор, служащие, гости или приглашенные).

2.2. Пользование жилым помещением осуществляется с учетом соблюдения прав и законных интересов, проживающих в этом жилом помещении граждан, соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, а также в соответствии с правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными Правительством РФ.

2.3. Жилые помещения в Жилом доме используются исключительно для проживания.

А потому в нем недопустимо размещение промышленных производств и осуществление миссионерской деятельности. Жилое помещение в многоквартирном доме не может использоваться для предоставления гостиничных услуг.

2.4. Проживающие не вправе менять назначение жилого или нежилого помещения, принадлежащего ему на праве собственности, иначе, как в соответствии с действующим законодательством.

2.5. Содержание домашних животных в Жилом доме допускается при условии соблюдения санитарно-гигиенических правил и правил содержания домашних животных. Содержание на балконах и лоджиях животных, птиц и пчел запрещается.

2.6. Домашних животных можно выгуливать на поводке в строго определенных для этого местах.

2.7. Владельцы, выгуливающие домашних животных на придомовой территории должны немедленно убирать за ними экскременты (гигиенические пакеты, Проживающие могут получить бесплатно в Управляющей компании).

2.8. Запрещается разводить животных внутри жилого либо нежилого помещения в коммерческих целях.

2.9. Проживающий обязан содержать принадлежащее ему жилое или нежилое помещение в чистоте и порядке.

2.10. Проживающий обязан обеспечивать сохранность жилых и нежилых помещений, бережно относиться к занимаемому помещению, санитарно-техническому и иному оборудованию, соблюдать правила пользования жилыми и нежилыми помещениями, правила пожарной безопасности, правила пользования санитарно-техническим и иным оборудованием.

2.11. ТРЕБОВАНИЯ К ВНЕШНЕМУ ВИДУ ФАСАДОВ ЖИЛОГО ДОМА

Согласно Приложению 2 к постановлению администрации города Тюмени от 14.05.2012 года № 51-пк «Об утверждении Административного регламента предоставления муниципальной услуги по согласованию паспорта фасадов зданий, сооружений на территории муниципального образования и требований к внешнему виду фасадов зданий, сооружений» [9] собственникам квартир и нежилых помещений необходимо соблюдать следующие требования к внешнему виду фасадов:

1. изменения внешнего вида балконов и лоджий путем изменения размеров, материала и цвета (ограждения), не соответствующие проектному решению здания, сооружения, не допускаются;
2. размещение наружных блоков систем кондиционирования и вентиляции для жилых помещений допускается в местах, определенных паспортом фасадов в проектной документации с обязательным согласованием управляющей компанией (схему места установки можно получить в управляющей компании).

Не допускается:

- демонтировать и изменять конструкции металлических ограждений
- балконов (лоджий) и офисных помещений, конструкции остекления балконов и лоджий;
- вынимать створки из рамы;
- нагружать установленные ПВХ конструкции сторонними предметами;
- устанавливать на ПВХ конструкции дополнительные приборы;
- даже временное размещение поблизости от конструкций источников тепла, способных вызвать нагревание ПВХ профиля и стекла;
- соударение створки и рамы конструкции при открывании и закрывании;

- оставлять створки в открытом положении при сильном ветре;
- обрабатывать конструкции нитролаками, органическими растворителями и разбавителями;
- запрещается класть под створку или в проем отодвинутой створки между створкой и рамой посторонние предметы.

2.13. Запрещается загромождать балконы и лоджии вещами, оборудованием и т.п., особенно с фасадной стороны домовладения.

2.14. Разведение цветов и других растений возможно только внутри балкона или лоджии. Поливка растений должна осуществляться без ущерба для живущих этажами ниже.

2.15. Сушка белья также осуществляется только внутри балкона или лоджии.

2.16. Строго запрещается выброс мусора, чистка половиков, белья и т.п. из окон, с балконов и лоджий, а также на лестничную клетку и другие общие помещения многоквартирного дома.

2.17. Запрещается сбрасывать пепел при курении из окон, с балконов и лоджий.

2.18. Запрещается хранение в помещениях Жилого дома взрывчатых, токсичных и иных опасных веществ, и предметов.

Внимание! Для обеспечения требуемой кратности воздухообмена в помещениях необходимо соблюдать следующие требования:

1. не допускается заклеивать вытяжные вентиляционные решетки или закрывать их предметами домашнего обихода;
2. запрещается изменение схемы вентиляции, нарушение целостности вентиляционных каналов путем уменьшения их площади сечения;
3. если во внутренней перегородке между санузлом и ванной комнатой предусмотрено вентиляционное отверстие, перекрывать его не допускается;
4. не допускается прятать отверстия вентканала под натяжной потолок.

В ванной комнате и санузле рекомендуется устанавливать дверные коробки без порогов или, в случае наличия порогов, устанавливать двери с вентиляционным отверстием.

2.19. Порядок переустройства помещений в Жилом доме:

2.19.1. Любое переустройство и перепланировка помещений допускается с соблюдением требований законодательства по согласованию с органом местного самоуправления, на основании принятого им решения с обязательным уведомлением Управляющей компании.

2.19.2. Запрещается производство работ:

- в воскресные и праздничные нерабочие дни;
- сопряженных с шумом, ранее 9.00 и заканчивать их позднее 19.00 часов;
- с применением оборудования и инструментов, вызывающих превышение нормативно допустимого уровня шума и вибраций;
- без специальных мероприятий, исключающих протечки в смежных помещениях, образование трещин и разрушений стен и потолков;
- с загромождением и загрязнением строительными материалами и отходами эвакуационных путей и других мест общего пользования;
- с использованием пассажирских лифтов для транспортировки строительных материалов и отходов.

2.19.3. Проживающий, желающий осуществить ремонт принадлежащего ему помещения, пользуясь услугами Управляющей компанией, подает об этом заявку за 10 дней до начала ремонта.

2.19.4. Проживающий, допустивший самовольное переустройство помещений, обязан за свой счет привести это помещение в прежнее состояние.

2.20. Уровень шума внутри помещений не должен превышать установленных нормативами величин. Пользование телевизорами, радиоприемниками, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами допускается лишь при условии уменьшения слышимости до степени, не нарушающей покоя других Проживающих.

С 22.00 до 7.00 часов должна соблюдаться тишина.

2.21. Проживающие обязаны допускать в занимаемое помещение представителей Управляющей компании для осмотра технического и санитарного состояния помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, а также для выполнения необходимых ремонтных работ.

2.22. В случае невозможности проведения Управляющей компанией профилактических осмотров и мероприятий по техническому обслуживанию домовладения и помещений, Проживающий несет всю полноту ответственности за возможное причинение вреда имуществу и здоровью 3-х лиц.

3. Пользование общим имуществом в многоквартирном доме

3.1. Проживающим запрещается:

- использовать чердаки, технические этажи, вент камеры и другие технические помещения для организации производственных участков, мастерских, а также хранения продукции, оборудования, мебели и других предметов;
- размещать в лифтовых холлах кладовые, киоски, ларьки и т.п.;
- снимать предусмотренные проектом двери эвакуационных выходов из поэтажных коридоров, холлов, фойе, тамбуров и лестничных клеток, другие двери, препятствующие распространению опасных факторов пожара на путях

эвакуации. Производить изменения объемно-планировочных решений, в результате которых ухудшаются условия безопасной эвакуации людей, ограничивается доступ к огнетушителям, пожарным кранам и другим средствам пожарной безопасности или уменьшается зона действия автоматических систем противопожарной защиты;

загромождать мебелью, оборудованием и другими предметами двери, люки на балконах и лоджиях, переходы в смежные секции и выходы на наружные эвакуационные лестницы;

проводить уборку помещений и стирку одежды с применением бензина, керосина и других легковоспламеняющихся жидкостей, и горючих жидкостей;

устраивать в лестничных клетках и поэтажных коридорах кладовые (чуланы), а также хранить под лестничными маршами и на лестничных площадках вещи, мебель и другие горючие материалы;

устанавливать дополнительные двери или изменять направление открывания дверей (в отступлении от проекта) из квартир в общий коридор (на площадку лестничной клетки), если это препятствует свободной эвакуации людей или ухудшает условия эвакуации из соседних квартир.

3.2. Согласно решению собственников, установка внешних блоков кондиционеров, телевизионных, спутниковых антенн и других устройств на крыше, фасаде и лоджиях зданий не допускается. В соответствии с договором технического обслуживания и эксплуатации необходимо согласование факта, места и времени установки внешнего блока. Внешний блок кондиционера может быть установлен только в специально отведенное под него место (корзина кондиционера). Отведение конденсата от внутреннего блока кондиционера производится в специально отведенное отверстие на фасаде дома, при этом собственником запрещено самостоятельно пробивать фасад в других местах и выводить трубку отвода конденсата от внутреннего блока кондиционера.

3.3. Места общего пользования, а также иные объекты общего имущества в доме используются для обеспечения Проживающих теми услугами и только в тех целях, для которых они предназначены. Колясочные – для колясок, велосипедные – для велосипедов. Использование их в других целях не разрешено.

3.4. Проживающие обязаны соблюдать санитарно-гигиенические правила: соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках, на придомовой территории и в других местах общего пользования; производить чистку одежды, ковров и т.п. в местах, определяемых Управляющей компанией.

3.5. Разрешается вывешивать объявления только в местах определенных Управляющей компанией.

3.6. Парковка транспортных средств, производится в специально отведенных для этой цели местах. Не допускается парковка транспортных средств на газонах, детских площадках, пешеходных дорожках, в местах расположения противопожарного оборудования и иных местах не предназначенных для этой цели. В случае нанесения ущерба общему имуществу в доме при пользовании транспортным средством, владелец транспортного средства обязан компенсировать за свой счет ремонт поврежденных объектов общей собственности.

3.7. Запрещается мойка транспортных средств и их ремонт во всех вышеперечисленных местах.

3.8. Загрузка стройматериалов производится только через подземный паркинг. Порядок организации загрузки согласовывается с представителями Управляющей Компанией.

3.9. Проживающий не имеет права менять замки на входных дверях подъездов и других местах общего пользования, устанавливать дополнительные двери, решетки без уведомления и согласования с Управляющей компанией.

3.10. Проживающие обязаны бережно относиться к общему имуществу в многоквартирном доме и не допускать его порчи или загрязнения.

3.11. Строго запрещается сброс или складирование (в т.ч. временное) мусора где-либо, кроме специально установленных для этих целей контейнеров или накопителей. Бытовой мусор допускается выбрасывать в контейнер, и оплата его вывоза входит в перечень коммунальных услуг оплачиваемых Проживающими.

3.12. Вывоз строительного мусора оплачивается Проживающими дополнительно по действующим на соответствующий период расценкам.

3.13. Проживающие обязаны бережно относиться к объектам благоустройства и зеленым насаждениям, соблюдать правила содержания придомовой территории, не допускать ее загрязнения. Запрещается топтать, выкапывать или иным способом портить зеленые насаждения, относящиеся к благоустройству – клумб, палисадинок, деревьев.

4. Разрешение аварийных ситуаций и иных неисправностей инженерного оборудования

4.1. В случае обнаружения Проживающим неисправности в работе сантехнического, электрического или иного оборудования необходимо немедленно сообщить об этом в Управляющую компанию.

4.2. Если неисправность оборудования наступила в результате небрежного отношения к нему либо иных действий со стороны Проживающего последний обязан оплатить ремонт оборудования, который может быть осуществлен как Управляющей компанией, так и самим проживающим по согласованию сторон.

4.3. Проживающему необходимо придерживаться следующих правил при установлении неисправностей инженерного оборудования.

4.3.1. Утечка воды внутри помещения:

перекрыть поступление воды в неисправный участок трубы либо трубопровода; если отсутствует возможность остановить утечку воды, немедленно уведомить об этом Управляющую компанию;

вытереть пол, чтобы вода не проникла в другие помещения;

не открывать неисправный кран, пока он не будет отремонтирован;

не производить самостоятельно ремонтные работы.

4.3.2. Затопление помещения извне:

Установить источник затопления:

- если это крыша – необходимо уведомить об этом Управляющую компанию и предохранить вещи от порчи;
- если это помещение, расположенное над Вашим помещением – немедленно связаться с собственником данного помещения для предотвращения утечки, в случае отсутствия собственника помещения – связаться с Управляющей компанией.

4.3.3. Неисправность электросети:

- установите, повреждена ли электросеть только в Вашем помещении;
- уведомите Управляющую компанию;
- если в помещении произошла крупная авария, необходимо вызвать аварийную службу.

4.4. В случае возникновения опасности для жилого либо нежилого помещения в отсутствие Проживающего (поломка оборудования, пожар и другая аварийная ситуация) комиссия, в состав которой входит Управляющая компания, берет на себя ответственность в соответствии с заключенным с Проживающим Договором управления.

4.5. Каждому Проживающему необходимо соблюдать следующие правила безопасности:

- не оставляйте дверь Вашего помещения открытой;
- не оставляйте автомобили открытыми;
- старайтесь давать меньше поводов для установления Вашего отсутствия в помещении;
- не храните ценные вещи на балконе или лоджии;
- не позволяйте чужим людям входить в ваш дом, остерегайтесь приглашать незнакомых людей в квартиру, не установив их личности, в случае возникновения сомнений сообщите об этом в опорный пункт милиции;
- при установлении в Вашем доме подозрительных лиц немедленно сообщите об этом сотрудникам милиции или Управляющей компании.

4.6. По всем вопросам, возникающим у Проживающего необходимо обратиться в Управляющую компанию.

5. Ответственность за несоблюдение Правил

5.1. При несоблюдении Правил Проживающие несут ответственность в соответствии с действующим законодательством. Документом, подтверждающим факт нарушения правил, является Акт о нарушении Правил проживания (далее именуемый «Акт»), составленный уполномоченным представителем Управляющей компании в присутствии двух свидетелей, в качестве которых могут выступать любые лица, в том числе сотрудники Управляющей компании.

5.2. Нарушение Правил проживания, правил санитарного содержания мест общего пользования, лестничных клеток, лифтов, подъездов, придомовых территорий, нарушение правил эксплуатации жилых домов, жилых и нежилых помещений, инженерного оборудования, бесхозяйственное их содержание, а также самовольное переоборудование и перепланировка жилых домов, жилых и нежилых помещений, использование их не по назначению, порча жилых домов, жилых и нежилых помещений, их оборудования и объектов благоустройства влечет уголовную, административную ответственность в соответствии с законодательством РФ.

В случае несоблюдения Правил проживания Проживающим, не являющимся собственником данного помещения, и уклонения его от ответственности, ответственность несет собственник данного помещения, предоставивший его в наем, аренду или пользование.

Настоящие правила являются неотъемлемой частью договора участия в долевом строительстве.

С настоящими правилами ознакомлен и согласен:

Подписи сторон:

Застройщик:

Участники долевого строительства:

_____ С.Н. Демиденко

_____ К.В. Белоножкина