

г. _____

Рязань

ООО «Зеленый сад-Строй», зарегистрированное 28.02.2005 года, основной государственный регистрационный номер 1056212001944, в лице заместителя директора Оришкевича Андрея Валерьевича, действующего на основании доверенности №3-1798 от 31.08.2017, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и _____, дата рождения: _____ года, паспорт: _____, выдан _____ года, зарегистрированный по адресу: _____, именуем _____ в дальнейшем «Участник», с другой стороны, далее вместе именуемые «Стороны», заключили между собой настоящий Договор о нижеследующем:

1. Понятия и термины

1. Для целей настоящего договора применяются следующие понятия и термины:

1.1. Объект недвижимости – многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями и машино-местами, количество этажей 26+1 подземный, общей площадью 27955,4 кв.м. материал наружных стен – керамические блоки, поэтажных перекрытий – монолитный железобетон, класс энергоэффективности - В, сейсмостойкость – не требуется, строящийся с привлечением денежных средств участников долевого строительства, по строительному адресу: г. Рязань, р-н Кальное, ул. Быстрецкая.

1.2. Объект долевого строительства – жилое помещение, подлежащее передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости и входящее в состав указанного объекта недвижимости, а также доля в общем имуществе объекта недвижимости, состоящая из помещений, предназначенных для обслуживания более одного помещения в указанном объекте недвижимости.

2. Правовое обоснование договора

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

2.2. Правовым основанием для заключения настоящего договора является:

- право собственности на земельный участок, с кадастровым (условным) номером: 62:29:0080098:5576, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для многоквартирной застройки, площадью 7303 кв.м., адрес (местонахождение): Рязанская область, г. Рязань, р-н Кальное, (Советский район). Право собственности на земельный участок подтверждается договором купли-продажи земельного участка от 17.03.2015 года, декларацией от 26.01.2016 года, о чем 16 февраля 2016 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Рязанской области в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации № 62-62/001-62/001/004/2016-465/1.

- Разрешение на строительство от 22.09.2017 года № 62-29-190-2017, выданное Администрацией города Рязани.

- Проектная декларация, размещенная в сети Интернет на официальном сайте Застройщика: www.green-garden.ru.

3. Предмет Договора

3.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц построить многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями и машино-местами расположенный по адресу: г. Рязань, р-н Кальное, ул. Быстрецкая, (Советский район) на земельном участке с кадастровым номером 62:29:0080098:5576 (адрес строительный) и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости передать Участнику в собственность объект долевого строительства, а Участник обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять указанный в настоящем пункте объект долевого строительства.

3.2. Объект долевого участия:

Квартира: № _____ (номер строительный),

назначение: жилое помещение,

этаж: _____,

подъезд: _____,

Общая проектная площадь: _____ кв.м.,

Количество комнат: _____,

Общая проектная площадь комнат: _____ кв.м.

Количество помещений вспомогательного использования: _____ кв.м., в количестве _____ шт.;

Наименование помещения: _____, проектной площадью _____ кв.м., _____ (далее Объект долевого строительства). План объекта долевого строительства, отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджии), местоположение объекта долевого строительства на этаже объекта недвижимости отображен в Приложении №2 являющемся неотъемлемой частью настоящего договора.

3.3. С момента регистрации настоящего договора у Участника считаются находящимися в залоге земельный участок, указанный в п.3.1. настоящего договора.

3.4. У Участника долевой собственности при возникновении права собственности на объект долевого строительства, являющегося предметом настоящего договора, одновременно возникает право общей долевой собственности на общее имущество в Объекте недвижимости, в том числе на земельный участок, который не может быть отчужден или передан отдельно от права собственности на объект долевого строительства, являющегося предметом настоящего договора.

3.5. Право на оформление в собственность объекта долевого строительства, возникает у Участника при условии надлежащего выполнения Участником своих обязательств по настоящему договору и подписания передаточного акта.

4. Цена Договора и порядок ее оплаты

4.1. Цена настоящего Договора составляет _____ (_____) рублей.

Цена настоящего договора, в соответствии с п.1 ст.5 ФЗ-214 от 30.12.2014 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ», определена как сумма денежных средств на возмещение затрат на реализацию проекта по строительству многоквартирного жилого дома и денежных средств на оплату услуг Застройщика.

Денежные средства, уплачиваемые Участником по настоящему Договору, используются Застройщиком исключительно на цели, предусмотренные п.1 ст.18 ФЗ-214 от 30.12.2014 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

Указанная цена сформирована исходя из стоимости одного кв.м, проектной площади объекта долевого строительства в сумме _____ (_____) рублей, с учетом понижающего коэффициента, предусмотренного действующим законодательством.

Цена договора рассчитана по следующей формуле:

$$P=(S1*K+S)*Q$$

где P- цена договора,

Q- стоимость за 1 кв.м.

S- общая проектная площадь помещения;

S1- площадь лоджии;

K- понижающий коэффициент, предусмотренный Приказом Минстроя России от 25.11.2016 №854/пр «Об установлении понижающих коэффициентов для расчета площади лоджии, веранды, балкона, террасы, используемой при расчете общей приведенной площади жилого помещения»;

Цена Договора включает в себя стоимость доли в праве общей долевой собственности на общее имущество в объекте недвижимости.

4.2. Между сторонами согласовано, что цена, указанная в п. 4.1 настоящего Договора подлежит изменению только в соответствии с п. 5.7, п.10.1, настоящего Договора.

4.3. Участник оплачивает договорную цену Застройщику путем перечисления на расчетный счет по следующим реквизитам: ООО «Зеленый сад-Строй», ИНН 6215014389, КПП 623301001, юридический адрес: 391803, Россия, Рязанская область, г. Скопин, ул. Высоковольтная, Д.13-Б, почтовый адрес: 390000, Россия, г. Рязань, ул. Солотчинское шоссе, д.2, р/с 40702810453000103049 в отделении №8606 Сбербанк России г. Рязани, к/с 30101810500000000614, БИК 046126614, или внесения в кассу наличных денежных средств согласно следующему графику финансирования:

- _____ (_____) рублей оплатить не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего договора.

4.4. В случае, если фактические затраты по строительству Объекта недвижимости в перерасчете на долю, получаемую Участником по окончании строительства, окажутся меньше цены договора, оплаченной Участником по договору, полученная разница возврату Участнику не подлежит, а является стоимостью услуг Застройщика.

4.5. Обязательства Участника по оплате цены договора считаются исполненными полностью с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с договором.

5. Права и обязанности Застройщика

5.1. Осуществить общее финансирование и организацию строительства Объекта недвижимости, в соответствии с действующими строительными нормами и правилами, проектной документацией.

5.2. Получить разрешение на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости, в срок до 22 сентября 2020 года. При этом между Застройщиком и Участником согласовано, что Застройщик, в случае производственной или иной необходимости, вправе в одностороннем порядке продлить указанный срок, но не более, чем на шесть месяцев.

5.3. В течение трех месяцев с даты получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости передать Участнику (при условии оплаты последним договорной цены) по акту приема-передачи объект долевого строительства, а также документы, необходимые для регистрации Участником права собственности на вышеуказанный объект долевого строительства.

5.4. В случае, если строительство объекта недвижимости будет завершено ранее предусмотренного договором срока, Застройщик имеет право начать передачу объекта долевого строительства после надлежащего уведомления участника.

5.5. При уклонении Участника от подписания акта приема-передачи или при отказе участника от его подписания, при условии полного и надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств, Застройщик в порядке, установленном законом, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику со дня составления одностороннего акта о передаче объекта долевого строительства. Бремя содержания объекта долевого строительства, в том числе расходы по эксплуатации и управлению объектом долевого строительства, оплате коммунальных услуг возлагаются на участника с момента оформления Застройщиком одностороннего акта.

5.6. За обусловленную Договором цену Застройщик выполняет в объекте долевого строительства следующие работы:

- Установку входной неутепленной металлической двери;
- Установку оконных конструкций с защитной пленкой в соответствии с проектом. Демонтаж защитной пленки осуществляется Участником самостоятельно;
- Установку газового котла импортного производства для поквартирного отопления;
- Установку стояков холодной воды и канализации;
- Установку приборов учета расхода: холодной воды, газа, электроэнергии (прибор учета расхода электроэнергии установлен в этажном щитке);
- Монтаж систем поквартирного отопления (разводка отопления по квартире из полимерных материалов), электро- и газоснабжения;
- Простое оштукатуривание стен, состоящих из газосиликатных материалов и кирпича (монолитные участки стен, перегородок, стен лоджий Застройщиком не штукатурятся);
- Домофонизацию;
- Подведен телефонный кабель, интернет.

Застройщик не производит следующие работы:

- Оштукатуривание дверных и оконных откосов;
- Улучшенную отделку стен, полов и потолков;
- Оклейку обоев, устройство напольных покрытий;
- Установку и подключение осветительных приборов, сантехнического оборудования (люстр, бра, ванн, компактов, раковин, смесителей, разводки горячей и холодной воды и т.п.);
- Установку встроенных шкафов, антресолей, подоконных досок, внутренних дверных блоков.

Приобретение и установка газовой плиты осуществляется Участником своими силами за счет собственных средств. Телефонный номер приобретается Участником самостоятельно за свой счет.

5.6.1. Допустимая разница между общей фактической площадью объекта долевого строительства и общей проектной площади объекта долевого строительства не должна превышать 2 (двух) кв.м.

5.7. В ходе исполнения работ по перепланировке/переустройству объекта недвижимого имущества, являющегося предметом настоящего договора, Застройщик обязуется:

- произвести перерасчет договорной цены с учетом работ по перепланировке/переустройству объекта недвижимого имущества, являющегося предметом настоящего договора, в т.ч. работ по внесению изменений в проектную документацию, и согласовать ее с Участником (в случае уменьшения объемов строительных материалов и строительно-монтажных работ при производстве перепланировки/переустройства объекта недвижимого имущества, являющегося предметом настоящего договора, пересчет договорной цены в сторону уменьшения не производится);
- сформировать комплект исходно-разрешительной документации на перепланировку объекта недвижимого имущества, являющегося предметом настоящего договора, предусмотренной законом, а также требованиями согласующих органов;
- согласовать при необходимости исходно-разрешительную документацию в государственных надзорных органах;
- сообщать Участнику по его требованию все сведения о ходе исполнения обязательств;
- произвести работы по перепланировке/переустройству.

6. Права и обязанности Участника.

6.1. В срок, указанный в п. 4.3 настоящего договора в полном объеме оплатить Застройщику договорную цену в соответствии с графиком финансирования и не позднее трех месяцев после ввода в эксплуатацию жилого дома принять в собственность объект долевого строительства по акту приема-передачи.

6.2. В случае если, настоящим договором предусмотрена рассрочка по оплате цены договора, в срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней с момента получения Участником уведомления о завершении строительства объекта недвижимости Участник обязан выполнить все свои обязательства, установленные настоящим договором, в том числе п.4.3. договора.

6.3. Оплачивать расходы, связанные с регистрацией настоящего Договора, дополнительных соглашений к нему в части, касаемой Участника, а также расходы на изготовление технического и кадастрового паспорта.

6.4. Оплачивать:

- расходы, связанные с проведением работ по перепланировке/переустройству объекта недвижимого имущества, являющегося предметом настоящего договора, внесением изменений в исходно-разрешительную, проектную документацию, иные затраты, связанные с выполнением Застройщиком обязательств по перепланировке/переустройству объекта недвижимого имущества, являющегося предметом настоящего договора;
- расходы на содержание объекта долевого строительства, являющегося предметом настоящего договора, коммунальные платежи по объекту недвижимого имущества, являющегося предметом настоящего договора, с момента подписания акта приема-передачи объекта долевого строительства, являющегося предметом настоящего договора.

6.5. Письменно сообщать Застройщику об изменении своих паспортных данных, места жительства, контактной информации (номера телефона, почтового адреса) в течение 5 (пяти) дней с момента возникновения таких изменений.

6.6. Требовать исполнения Застройщиком обязательств по настоящему Договору.

6.7. Получать информацию от Застройщика о ходе строительства.

6.8. Обращаться в адрес Застройщика по перепланировке объекта долевого строительства, являющегося предметом настоящего договора (изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в проектную документацию по объекту строительства, в технический паспорт на вышеуказанный объект долевого строительства), либо по переустройству (установка, замена или перенос инженерных и слаботочных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в проектную документацию по объекту недвижимости), в части, допустимой нормативными и проектными документами.

При этом между Сторонами согласовано, что данные работы не могут затрагивать изменения несущих конструкций, фасада объекта недвижимости (установка/смена окон, застекление лоджий, балконов, веранд и террас, установка кондиционеров вне объекта долевого строительства, являющегося предметом настоящего договора, или установка иных конструкций, которые могут изменить фасад объекта недвижимости).

Все изменения и дополнения к настоящему договору, связанные с проведением работ по перепланировке/переустройству объекта долевого строительства, являющегося предметом настоящего договора, оформляются письменно в виде соответствующего дополнительного соглашения к договору, которое подлежит обязательной государственной регистрации в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Рязанской области.

В случае расторжения договора участия в долевом строительстве после проведения перепланировки объекта долевого строительства по основаниям, указанным в договоре, либо по инициативе Участника, последний обязуется компенсировать Застройщику стоимость работ, связанных с приведением объекта долевого строительства, являющегося предметом настоящего договора, в первоначальное состояние.

6.9. Участник ознакомлен с тем, что Объект недвижимости строиться по индивидуальному проекту и является уникальным архитектурным решением. Нарушение условий эксплуатации Объекта недвижимости (включая, но не ограничиваясь размещением на фасаде объекта недвижимости внешних блоков кондиционеров и иного инженерного оборудования вне отведенных мест) является нарушением архитектурного облика дома, а также прав автора, что может повлечь за собой ответственность, предусмотренную законодательством РФ.

6.10. Участник обязуется, после принятия объекта долевого строительства от Застройщика в соответствии с Правилами, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011г. №354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», допускать представителей организации, отвечающей за обслуживание многоквартирного жилого дома (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора в занимаемое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

6.11. В случае продажи (отчуждения) объекта долевого строительства третьему лицу, Участник обязуется уведомить нового собственника о принятых обязательствах по настоящему договору. Участник также уведомляет нового собственника о том, что Застройщик вправе требовать от нового собственника исполнения условий и обязательств, предусмотренных настоящим Договором. Риски, связанные с неисполнением вышеназванных обязательств, несет Участник.

6.11. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора и требованиям законодательства, а Участник после передачи объекта долевого строительства обязуется использовать его в соответствии с требованиями договора и законодательства.

6.12. В случае если объект долевого строительства построен (создан) застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, участник вправе потребовать от застройщика по своему выбору исполнения любого из следующих действий:

- безвозмездного устранения недостатков;
- возмещение расходов на устранение недостатков в размере, определенном исходя из согласованного сторонами расчета стоимости ремонтно-восстановительных работ.

При этом Сторонами согласовано, что срок, в течение которого Застройщик обязан безвозмездно устранить недостатки или возместить расходы на устранение данных недостатков не может превышать сорока пяти дней с момента получения претензии.

6.13. Гарантийный срок для объекта долевого строительства составляет пять лет с момента передачи объекта Участнику.

6.14. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта составляет три года с момента передачи объекта Участнику. Гарантийный срок материалов, оборудования и комплектующих предметов объекта долевого строительства соответствует гарантийному сроку, установленному изготовителем.

6.15. Безвозмездное устранение недостатков производится на основании заявления Участника и при подтверждении факта наличия ухудшения качества объекта или иных недостатков.

6.16. Застройщик вправе отказать от проведения гарантийных работ или снять с себя дальнейшие гарантийные обязательства при выявлении ниже перечисленных случаев:

- повреждения объекта долевого строительства из-за воздействия на него природных явлений, таких как пожар, наводнение, ветер, землетрясение, молния и т.п.

- дефекты (недостатки) объекта долевого строительства являются следствием естественного износа такого объекта долевого строительства;
- дефекты объекта являются следствием нарушения в процессе эксплуатации объекта долевого строительства требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных нормативных актов, регулирующих процесс эксплуатации;
- возникновение дефектов в результате перепланировки объекта долевого строительства, являющегося предметом настоящего договора (изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в проектную документацию по объекту строительства, в технический паспорт на вышеуказанный объект долевого строительства), проведенной без согласования с Застройщиком;
- возникновение дефектов в результате переоборудования и/или переустройства объекта долевого строительства (установка, замена или перенос инженерных и слаботочных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в проектную документацию по объекту долевого строительства), переоборудования вентиляционной системы объекта, проведенного без согласования с Застройщиком;
- возникновение дефектов в результате переустройства оконных конструкций, проведенного без согласования с Застройщиком.

7. Государственная регистрация настоящего договора и права собственности

7.1. В целях государственной регистрации настоящего договора, изменений и дополнений к указанному договору, а также регистрации права собственности на объект долевого строительства, являющегося предметом настоящего договора, обременений в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Рязанской области, Застройщик принимает на себя обязательства по производству указанных действий от имени и за счет Участника.

При этом указанное обязательство Застройщика возникает с момента получения от Участника долевого строительства нотариально удостоверенной доверенности на имя представителя Застройщика, реквизиты которого передаются Участнику при подписании настоящего договора. Затраты Участника на оплату нотариальных действий, связанных с удостоверением указанной доверенности, компенсируются Застройщиком.

7.2. Расходы, связанные с оплатой государственной пошлины, Стороны несут в части их касаемой.

7.3. Застройщик обязан исполнить обязательство по регистрации настоящего договора в срок не более 21 рабочего дня с момента получения от Участника документов, указанных в п. 7.1. настоящего договора. Обязанность застройщика по регистрации права собственности участника на объект долевого строительства возникает при условии исполнения Участником условий и обязательств, предусмотренных настоящим договором в установленные сроки и в полном объеме. Указанное обязательство Застройщик обязан исполнить в течение 2-х месяцев с момента получения разрешения на ввод многоквартирного жилого дома в эксплуатацию и подписания Сторонами акта приема - передачи объекта долевого строительства.

7.4. По завершении регистрации Застройщик передает экземпляры договора Участнику в его адрес, путем направления почтовой корреспонденцией - письмом с объявленной ценностью с описью вложения или нарочно, в соответствии с условиями настоящего договора.

8. Обеспечение исполнения Застройщиком обязательств по договору

8.1. Обязательства Застройщика по возврату денежных средств, внесенных Участником по настоящему договору, а также уплате причитающихся Участнику денежных средств в качестве неустойки (штрафов, пеней) в соответствии с договором и законодательством РФ обеспечиваются залогом объекта недвижимости, объекта незавершенного строительства, земельных участков (прав аренды на земельные участки).

8.2. Наряду с залогом, согласно Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" и 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», исполнение обязательств Застройщика по передаче объекта долевого строительства (жилого помещения (квартиры)) Участнику по настоящему договору обеспечивается путем перечисления обязательных отчислений (взносов) в Фонд, в порядке и размере, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

9. Ответственность сторон

9.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение взятых на себя обязательств по настоящему Договору Застройщик и Участник несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

9.2. В случае нарушения Участником п.6.5, настоящего Договора, Застройщик не несет ответственности за возможные последствия, явившиеся результатом указанного нарушения.

10. Прочие условия

10.1. При отклонении фактической общей площади объекта долевого строительства, определенной по результатам технической инвентаризации, от общей проектной площади объекта долевого строительства свыше допустимой в п.5.6.1 разницы, Застройщик и Участник производят перерасчет договорной цены в сторону увеличения или уменьшения на сумму, пропорциональную имеющемуся отклонению от допустимой разницы, исходя из соответствующей стоимости кв.м. площади объекта долевого строительства на дату последнего платежа Участника. Взаиморасчеты по данному отклонению производятся Застройщиком и Участником не позднее даты подписания акта приема-передачи объекта долевого участия.

10.2. Несогласие Участника с изменением договорной цены и его отказ от подписания соответствующего дополнительного соглашения об изменении цены является основанием для расторжения настоящего Договора в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

10.3. Участник предоставляет согласие на обработку персональных данных, не возражает получать сведения о ходе строительства и иную информацию, связанную с исполнением Застройщиком и Участником договорных обязательств, в т.ч. информации с использованием торговой марки «Зеленый сад», путем направления Застройщиком за его счет писем, телефонограмм, SMS- сообщений, сообщений на электронную почту Участнику по следующим реквизитам: _____.

10.4. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Рязанской области, составлен и подписан в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один из которых хранится в регистрирующем органе, а остальные находятся у Застройщика и Участника.

10.5. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются Застройщиком и Участником в письменной форме в виде соответствующих дополнительных соглашений, которые подлежат государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Рязанской области.

10.6. С момента государственной регистрации договора земельный участок, указанный в п. 3.1. настоящего договора считается находящимся в залоге у Участника долевого строительства.

10.7. Участник выражает свое согласие на:

- строительство в границах земельного участка, обремененного настоящим договором, кроме Объекта недвижимости иных объектов капитального строительства, предусмотренных проектной документацией и генеральным планом;

- последующий залог земельного участка, на котором осуществляется строительство объекта недвижимости, исключительно в целях исполнения обязательств по строительству объекта недвижимости, предусмотренного настоящим договором, в соответствии с ФЗ №214-ФЗ.

Стороны пришли к соглашению, что изменение площади земельного участка, на котором расположен объект долевого строительства, не влечет изменения цены настоящего договора.

10.8. Сообщения и уведомления, осуществляемые в порядке, предусмотренном ФЗ № 214-ФЗ:

10.9. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора, уведомление направляется по почте заказным письмом с описью вложения.

10.10. Уведомление о завершении строительства Объекта недвижимости и о готовности Объекта недвижимости к передаче направляется Застройщиком Участника не менее чем за 1 (Один) месяц до наступления установленного срока передачи по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по почтовому адресу, указанному Участником или вручено Участнику лично под расписку.

10.11. Стороны обязаны письменно информировать друг друга об изменении своего места нахождения, банковских реквизитов, а также обо всех других произошедших изменениях, имеющих существенное значение для полного и своевременного исполнения обязательств по настоящему Договору.

10.12. Стороны будут направлять уведомления друг другу по согласованным адресам. Участник направляет уведомления Застройщику по адресу для направления корреспонденции.

10.13. Уведомление со стороны Застройщика, за исключением уведомлений, направляемых согласно п. 10.8. – 10.10. настоящего Договора, считается надлежащим в случае его публикации в средствах массовой информации и (или) размещения в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования, в том числе на сайте Застройщика.

Приложения:

1. Правила проживания в многоквартирном жилом доме
2. План этажа

Подписи сторон

**Заместитель директора
ООО «Зеленый сад-Строй»
А.В.**

_____/Оришкевич

Участник:

Правила проживания в многоквартирном жилом доме

1. Общие положения.

1.1. Целью настоящих Правил является обеспечение безопасности проживания в доме, регулирование отношений по пользованию общим имуществом, создание благоприятной атмосферы для проживания, сохранение окружающей среды, соблюдение общественно порядка, развитие и сохранение добрососедских отношений.

1.2. Настоящие Правила регламентируют содержание здания, квартир, лестничных клеток, подъездов, веранд, террас, балконов, проездов, рекреационных сооружений (детская, спортивная, бельевая площадки, площадка для выгула домашних животных и т.п.), прилегающей территории, стоянки автотранспорта и других элементов многоквартирного дома.

1.3. Настоящие Правила проживания разработаны в соответствии с Гражданским кодексом РФ (N 51-ФЗ от 30.11.1994), Жилищным кодексом РФ (N 188-ФЗ от 29.12.2004), Правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 N 25, Правилами содержания общего имущества, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 и другими нормативными актами.

2. Правила пользования жилыми и нежилыми помещениями многоквартирного дома.

2.1. Собственники жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме и Управляющая организация не должны использовать помещения многоквартирного дома в целях, не соответствующих целям проживания, и обязаны соблюдать положения действующего законодательства.

2.2. Жилые помещения используются в соответствии с действующим законодательством только для проживания граждан. Собственники (наниматели, арендаторы) не вправе изменить назначение принадлежащих им жилых или нежилых помещений, иначе как в соответствии с действующим законодательством.

2.3. Собственники жилых и нежилых помещений, наниматели, арендаторы и их посетители в соответствии административным законодательством должны соблюдать тишину в ночное время с 22.00 часов вечера до 7.00 часов утра в будние дни, с 22.00 часов вечера до 9.00 часов утра в выходные дни.

2.4. Разведение цветов и других растений возможно только внутри балкона или лоджии. Поливка растений должна осуществляться без ущерба для живущих этажами ниже, цветочные горшки, ящики и иные емкости, находящиеся на подоконниках и балконах, должны быть соответствующим образом закреплены.

2.5. Выколачивание ковров, одежды, постельных принадлежностей должно проводиться только в специально отведенных для этого местах в период с 7.00 часов утра до 22.00 часов вечера в будние дни, с 9.00 часов утра до 22.00 часов вечера в выходные дни.

2.6. Домовладелец, имеющий домашнее животное, обязан соблюдать условия его содержания. Запрещается разводить животных внутри жилого или нежилого помещения в коммерческих целях.

2.7. В случае заключения, изменения или расторжения договора найма или аренды жилого (нежилого) помещения Собственник обязан уведомить управляющую организацию не позднее 3 дней со дня заключения соответствующего договора.

2.8. На балконах запрещено хранение предметов, высота которых превышает высоту перил балкона. С балконов необходимо убирать мусор, а в зимнее время - лед и снег.

2.9. Запрещается загромождать балконы и лоджии, лестничные клетки, тамбуры и чердаки вещами, оборудованием, хранить на них книги, журналы и газеты, бензин, взрывчатые или воспламеняющиеся материалы.

2.10. Запрещается устанавливать навесы над верандами, лоджиями или балконами, остекление веранд, лоджий, балконов возможно только после согласования и письменного разрешения Управляющей организации.

2.11. Запрещается курить на лестничных площадках и придомовой территории, сбрасывать пепел и окурки из окон, с балконов и лоджий, в лестничные проемы, непотушенные окурки запрещается выбрасывать в мусоропровод.

2.12. Запрещается устанавливать на внешние стены, встроенные вентиляторы, кондиционеры или на балконы радио- и телевизионные антенны. Антенны могут быть установлены на крыше, а кондиционеры - на стенах здания, после согласования и письменного разрешения Управляющей организации. В случае повреждения стены дома, крыши, Собственник (наниматель, арендатор) несет ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

2.13. Запрещается выбрасывать в сантехническое и канализационное оборудование мусор, спички, тряпки и другие неразлагаемые предметы и вещества. Ремонтные работы по устранению любого повреждения, возникшего вследствие неправильного использования любого сантехнического оборудования, производятся за счет Собственника помещения в многоквартирном доме, по вине которого произошло такое повреждение.

3. Правила пользования общим имуществом многоквартирного дома.

К объектам общего имущества многоквартирного дома относятся:

— помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);

— иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным Собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей Собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий, а именно трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом;

— крыши, стены и перекрытия этажей, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

— земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Запрещается:

3.1. Использовать общее имущество многоквартирного дома для производственной, коммерческой или религиозной деятельности, не предусмотренной решением Общего собрания Собственников и Уставом Управляющей организации.

3.2. Производить в помещениях или элементах общего имущества многоквартирного дома работы, могущие привести к нарушению целостности здания или изменения его конструкции, а также перестраивать, достраивать или демонтировать какие-либо части элементов общего имущества многоквартирного дома без соответствующего предварительного утверждения такой перестройки решением Управляющей организации и получения согласования в уполномоченных органах в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3.3. Писать что-либо на стенах, дверях, ступеньках лестниц, в кабинах лифтов и на любых поверхностях других элементов общего имущества многоквартирного дома.

3.4. Размещать в местах общего пользования, за исключением специально отведенных мест, мебель, велосипеды, детские коляски и другое имущество, мешающее проходу к помещениям.

3.5. Вывешивать объявления на лестничных клетках, стенах, дверях, в лифтах.

3.6. Устанавливать дополнительные двери, решетки на окнах без уведомления Управляющей организации и согласования вопроса с Собственниками помещений, условия жизни которых могут измениться в связи с подобными установками.

3.7. При применении УЖК специальных отдельных контейнеров (для бумаги, стеклотары, пластмассы, пищевых отходов и т.д.) необходимо расфасовывать мусор в соответствии с назначением.

3.8. Собственники (наниматели, арендаторы) не должны замусоривать места общего пользования. Если локальные виды деятельности на этих площадях привели к загрязнению,

мусор и его следы должны быть удалены сразу же, как только это позволит проведение работ.

3.9. Управляющая организация не отвечает за разрушение, кражу или ущерб, причиненный личному имуществу, оставленному Собственником (нанимателем, арендатором) помещения на свой собственный риск в местах общего пользования, за исключением мест, специально предусмотренных Управляющей организацией для складирования под охраной.

4. Правила пользования придомовой территорией.

Собственник не может использовать придомовую территорию:

4.1. Для возведения на ней гаражей, установления "ракушек" для легковых машин и мотоциклов, строительства хозяйственных построек, разведения огородов и т.д. без согласования с Управляющей организацией. Стоянка прицепов, домиков на колесах, транспортных средств для отдыха, лодок и другого крупногабаритного транспорта на территории многоквартирного дома допускается только при наличии письменного разрешения Управляющей организации.

4.2. Запрещаются парковка и мойка транспортных средств на газонах, детских площадках, в местах расположения противопожарного оборудования; ремонт и обслуживание транспортных средств на территории многоквартирного дома не допускается за исключением работ, вызванных чрезвычайными обстоятельствами. Мытье машин разрешено только в специально отведенных местах.

4.3. В случае нанесения ущерба общему имуществу многоквартирного дома при пользовании транспортными средствами владелец транспортного средства обязан возместить стоимость ремонта общего имущества многоквартирного дома.

4.4. При парковке транспортных средств у входа в подъезд жилого дома необходимо оставлять возможность проезда к центральному входу или проходу в подъезд. Парковка транспортных средств, перекрывающая дорожки или проезд, запрещается. Все транспортные средства должны быть запаркованы в пределах разделительных линий.

4.5. Управляющая организация не несет ответственности перед владельцами транспортных средств за любое их повреждение или утрату.

4.6. Собственникам (нанимателям, арендаторам) запрещается выгуливать домашних животных на детских площадках и песочницах, цветниках и т.п. Выгул домашних животных должен производиться в специально отведенных для этого местах.

4.7. Вождение и парковка транспортных средств, велосипедов разрешаются по внутренним дорогам придомовой территории, на стоянках. Собственники (наниматели) и посетители, должны заботиться о безопасности пешеходов, соблюдать правила дорожного движения в жилой зоне.

4.8. Управляющая организация вправе по согласованию с Общим собранием Собственников многоквартирного дома предусмотреть охрану или маркировку разделительными линиями персональных стоянок для легковых автомобилей и мотоциклов, в том числе за плату по тарифам.

4.9. На придомовой территории многоквартирного дома не разрешаются стоянка и складирование ветхих и неисправных транспортных средств.

4.10. Запрещается посадка растений, цветов, деревьев, кустов и других зеленых насаждений на придомовой территории многоквартирного дома и в местах совместного пользования без предварительного согласования планов посадки с Управляющей организацией.

4.11. Запрещается самовольная вырубка деревьев и кустов, срезка цветов или другие действия, вызывающие нарушение травяного покрытия газонов.

4.12. Запрещается установка каких-либо ограждений вокруг элементов придомовой территории или внутри них.

5. Правила содержания домашних животных.

5.1. Содержание в помещениях домашних животных не должно быть связано с нарушением общественного порядка. К владельцу домашнего животного, создающего или приводящего к возникновению беспорядка и шума, применяются меры административной ответственности в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5.2. Домашних животных разрешено выгуливать без поводка в строго отведенных для этого местах. На остальной территории многоквартирного дома животных необходимо держать на руках или на поводке, длина которого должна обеспечивать уверенный контроль над животным, собаки должны иметь намордники. Собственники (наниматели, арендаторы), выгуливающие домашних животных на придомовой территории

многоквартирного дома, обязаны иметь при себе необходимые средства для уборки испражнений животных.

5.3. За ущерб, причиненный животным здоровью и имуществу граждан, общему имуществу многоквартирного дома, владельцы домашних животных несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6. Проведение ремонтно-строительных работ в жилых и нежилых помещениях.

6.1. Собственники (наниматели, арендаторы) обязаны предварительно уведомить представителя Управляющей организации о проведении в жилом помещении ремонтно-строительных работ.

6.2. Ремонтные работы допускается производить строго в будни с 7-00 до 22-00ч.

6.3. При проведении ремонтных работ в случае, если в смежных жилых помещениях проживают дети до 6 лет, собственник (наниматель, арендатор) обязан осуществить перерыв в ремонтных работах в обеденное время продолжительностью не менее 2 часов.

6.3. Подъем строительных материалов осуществляется только с использованием грузопассажирского лифта (при наличии), или только по лестнице.

6.4. При проведении ремонтных работ запрещается допускать протечки в помещении, образование трещин, разрушающих стены и потолки.

6.5. Разрешена замена радиаторов на аналогичные по ТТХ (давление и выделение тепла).

6.6. При необходимости отключения каких-либо инженерных систем дома для производства ремонтно-строительных работ в помещении необходимо получить соответствующее разрешение Управляющей организации. Самостоятельное отключение запрещено.

6.7. Переустройство или перепланировка жилого помещения допускается с соблюдением требований законодательства по согласованию с органом местного самоуправления на основании принятого им решения с обязательным уведомлением Управляющей организации.

6.8. Переустройство и/или переоборудования вентиляционной системы, оконных откосов допускается с соблюдением требований законодательства с обязательным уведомлением Управляющей организации.

6.9. Самовольно переустроившее или перепланировавшее жилое помещение лицо несет предусмотренную законодательством ответственность. Проживающий, допустивший самовольное переустройство помещений, обязан за свой счет привести это помещение в прежнее состояние.

7. Соблюдение общественного порядка.

7.1. Проживающие в доме обязаны соблюдать законные права и интересы соседей в доме.

7.2. В помещениях общего пользования и на придомовой территории запрещается:

— Распитие пива и напитков, изготавливаемых на его основе, алкогольной и спиртосодержащей продукции либо потребление наркотических средств или психотропных веществ;

— Нарушение общественного порядка, выражающее явное неуважение к обществу нецензурной бранью, оскорбительным приставанием к гражданам, а равно уничтожением или повреждением чужого имущества.

7.3. Жалобы, касающиеся действий соседей в доме, подаются только в письменном виде в управляющую организацию.

8. Порядок действий при обнаружении неисправностей инженерного оборудования.

Все собственники (наниматели, арендаторы) и посетители помещений многоквартирного дома должны использовать технические средства в здании, такие как: лифты, отопительные приборы и электрические установки и т.п., в соответствии с настоящими Правилами и специальными инструкциями, размещенными в соответствующих местах общего пользования. О повреждениях водопровода, канализационной, ливневой системы и электричества в квартирах, нежилых помещениях или в местах общего пользования, необходимо немедленно сообщить по телефонам в управляющую организацию. О повреждениях систем подачи газа немедленно сообщить по телефону аварийной службы (тел.04).

8.1. При утечке воды (ГВС,ХВС, повреждении канализации) внутри помещения собственник обязан:

8.1.1. Уведомить об утечке воды аварийно-диспетчерскую службу УЖК;

- 8.1.2. Перекрыть вводные краны отходящих стояков ХВС и ГВС;
- 8.1.3. Действовать согласно инструкции дежурного инженера.
- 8.2. При утечке теплоносителя из системы отопления собственник обязан:
 - 8.2.1. Уведомить об утечке воды аварийно-диспетчерскую службу УЖК;
 - 8.2.2. Перекрыть кран на отопительный прибор;
 - 8.2.3. Действовать согласно инструкции дежурного инженера.
- 8.3. При затоплении помещения извне необходимо:
 - 8.3.1. Установить источник затопления:
 - 8.3.1.1. Если источник затопления крыша - необходимо уведомить об этом управляющую компанию и предохранить вещи от порчи;
 - 8.3.1.2. Если источник затопления находится в помещении, расположенном над Вашей квартирой необходимо:
 - уведомить управляющую компанию;
 - по возможности связаться с собственником указанного помещения;
 - принять меры по минимизации ущерба.
- 8.4. При неисправности электросети внутри помещения необходимо:
 - 8.4.1. Уведомить о неисправности аварийно-диспетчерскую службу;
 - 8.4.2. По возможности отключить электроприборы от системы электропитания;
 - 8.4.3. Действовать согласно инструкции дежурного инженера управляющей организации аварийнодиспетчерской службы.

9. Доступ в жилые и нежилые помещения, переезды.

- 9.1. Собственники (наниматели, арендаторы) обязаны обеспечить доступ в помещения сотрудников Управляющей организации, подрядчиков и аварийных служб для осуществления ими своих обязанностей по ликвидации неисправностей оборудования и последствий чрезвычайных ситуаций.
- 9.2. Собственник для подтверждения обоснованности требования доступа в помещение указанных выше лиц может позвонить в дежурную службу Управляющей организации.
- 9.3. Собственники (наниматели, арендаторы) обязан уведомить управляющую организацию о планируемом переезде не позднее, чем за 5 дней до переезда.

10. Общие правила безопасности.

- 10.1. Наружные двери помещений в многоквартирном доме должны быть всегда закрыты, а в отсутствие Собственника, нанимателя или арендатора - заперты. Окна и двери на балкон, лоджию, веранду должны быть закрыты в отсутствие жителей, а двери на чердак и в подвал опечатаны.
- 10.2. Не допускается нахождение в здании посторонних лиц, не являющихся посетителями Собственников (нанимателей, арендаторов). В случае обнаружения посторонних лиц, находящихся в многоквартирном доме без оснований, необходимо сообщить о них сотруднику Управляющей организации (консьержу).

11. Правила противопожарной безопасности.

- 11.1. Собственники (наниматели, арендаторы) жилых и нежилых помещений, а также посетители должны соблюдать меры противопожарной безопасности.
- 11.2. Не допускается использование в жилых и нежилых помещениях фейерверков, ракет, петард, бенгальских огней.
- 11.3. Не допускается оставлять включенными электроприборы в отсутствие Собственников (нанимателей, арендаторов).
- 11.4. При задымлении или возникновении пожара необходимо:
 - позвонить «01», сообщить адрес, место возникновения пожара;
 - по возможности принять мероприятия по тушению пожара;
 - принять меры по эвакуации из здания, при этом не используя лифт.
- 11.5. При задымлении или возникновении пожара в кабине лифта необходимо:
 - нажать кнопку «Вызов» и сообщить о пожаре диспетчеру;
 - дождаться остановки лифта и быстро покинуть кабину лифта;
 - выйдя из кабины лифта вызвать пожарных по телефону «01».

12. Правила поведения в экстремальных и чрезвычайных ситуациях.

- 12.1. Обнаружение подозрительного предмета.

При обнаружении подозрительных предметов, бесхозных вещей Собственники (наниматели, Арендаторы) обязаны немедленно сообщить об этом в управляющую организацию, а также в полицию либо по единому телефону экстренных служб 112.

При этом следует учитывать признаки, которые могут указывать на наличие взрывного устройства, других опасных предметов:

- присутствие проводов, небольших антенн, изоляторы, шпагата, веревки, скотча в пакете, либо торчащие из пакета;
- шум из обнаруженных подозрительных предметов (пакетов, сумок и др.) Это может быть тиканье часов, щелчки и т.п.
- наличие на найденном подозрительном предмете элементов питания (батареек);
- растяжки из проволоки, веревок, шпагата, лески;
- необычное размещение предмета;
- наличие предмета, несвойственного для данной местности;
- специфический запах, несвойственного для данной местности.

Не допускается трогать, вскрывать или передвигать подозрительный предмет. Необходимо предупредить граждан об опасности приближения к подозрительному предмету и дождаться сотрудников Управляющей организации и экстренных служб.

12.2. Получение информации об эвакуации.

Получив сообщение от представителей властей или правоохранительных органов о начале эвакуации, необходимо соблюдать спокойствие и четко выполнять их команды.

При нахождении в жилом (нежилом) помещении многоквартирного дома Собственнику (нанимателю, арендатору) необходимо спокойно, без паники покинуть помещение, используя планы эвакуации.

13. Ответственность за несоблюдение Правил.

13.1. При несоблюдении Правил проживающие несут ответственность в соответствии с действующим законодательством. Документом, подтверждающим факт нарушения правил является Акт о нарушении Правил (далее Акт), составленный уполномоченным представителем Управляющей организации.

13.2. 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.

Подписи сторон

**Заместитель директора
ООО «Зеленый сад-Строй»
А.В.**

_____/Оришкевич

Участник:
