

# ДОГОВОР № \_\_\_\_\_

## участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома

город Тула

«\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года

ООО «Совдел-Строй», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Генерального директора Щербакова Виктора Константиновича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и гражданин(ка) Российской Федерации \_\_\_\_\_, действующий(ая) от своего имени, именуемый(ая) в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

### 1. Термины и определения Договора

1.1. **Жилой дом** – жилой комплекс «Дворянский». Здание жилое многоквартирное со встроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой по ул. Свободы в Советском районе г. Тулы, 4 очередь строительства (Разрешение на строительство № 71-RU71326000 – 39-2021 от 01.07.2021 г. выдано Администрацией г. Тулы.

Строительство осуществляется на земельном участке с кадастровым номером 71:30:040119:10268, который принадлежит Застройщику на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 28.05.2021 г. сделана запись регистрации регистрационный № 71:30:040119:10268-71/045/2021-1. Указанный земельный участок имеет следующие ограничения: ипотека в пользу ПАО «Сбербанк России», о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 07.09.2021 г. сделана запись регистрации № 71:30:040119:10268-71/045/2021-2.

<i>Основные характеристики Жилого дома:</i>	
<i>Вид, назначение</i>	Здание жилое общего назначения многосекционное
<i>Этажность</i>	10
<i>Общая площадь многоквартирного дома (кв. м.)</i>	9 478,09
<i>Материал поэтажных перекрытий</i>	Монолитные железобетонные
<i>Материал наружных стен и каркаса</i>	С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)
<i>Кровля</i>	Кровля плоская с внутренним водостоком
<i>Класс энергоэффективности</i>	A + (высочайший плюс)
<i>Класс сейсмостойкости</i>	5 и не менее баллов

Указанный выше адрес Жилого дома является строительным и может быть уточнен после ввода Жилого дома в эксплуатацию.

Проектная декларация размещена в Единой информационной системе жилищного строительства, а также на сайте Застройщика в сети «Интернет» по адресу: <http://svobody.sovdel-stroy.ru>.

1.2. **Объект долевого строительства** – жилое или нежилое помещение в Жилом доме, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома и входящее в состав указанного Жилого дома, строящегося с привлечением денежных средств Участников долевого строительства.

1.3. **Квартира (жилое помещение)** – структурно обособленное помещение, входящее в состав Жилого дома согласно проектной документации (в которой указаны его точное расположение в Жилом доме и проектная планировка), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию.

1.4. **Нежилое помещение в Жилом доме** – помещение с торговым, административным, иным непроизводственным функциональным назначением (офисы, магазины, индивидуальные колясочные, подсобные помещения, кладовые помещения жильцов, помещения подвального этажа и т.п.), предусмотренное проектом как не являющееся частями квартир и не входящее в состав общего имущества в Жилом доме.

1.5. **Общее имущество в Жилом доме** - входящие в состав указанного в п. 1.1. Жилого дома помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе инженерные коммуникации, иное оборудование, обслуживающее более одного помещения в данном доме, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, 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 и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

1.6. **Площадь Объекта долевого строительства** – ориентировочная сумма площадей всех частей Объекта долевого строительства, включая площадь помещений вспомогательного назначения, площадь лоджии. Площадь лоджии для целей расчета Цены Договора учитывается в площади Объекта долевого строительства с

применением коэффициента 0,5 (ноль целых пять десятых). На момент заключения договора Площадь Объекта долевого строительства указывается на основании данных проектной документации на строительство Жилого дома. Окончательная Площадь Объекта долевого строительства определяется на основании данных технического паспорта Жилого дома и указывается в Акте передачи Объекта долевого строительства.

1.7. **Окончательная Площадь Объекта долевого строительства** - сумма площадей всех частей Объекта долевого строительства, включая площадь помещений вспомогательного назначения, площадь лоджии с применением коэффициента 0,5 (ноль целых пять десятых), определяемая после проведения технического учета и инвентаризации Объекта долевого строительства на основании данных технического паспорта Жилого дома.

1.8. **Акт передачи Объекта долевого строительства** – документ, подтверждающий факт исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору.

1.9. **Изменение фасада Жилого дома** - установка (смена) окон, застекление лоджий, балконов, веранд и террас, установка кондиционеров вне квартиры или установка иных конструкций, которые могут изменить фасад Жилого дома.

1.10. **Переустройство Квартиры** – изменение расположения технологического и инженерного оборудования в Квартире (установка, замена или перенос инженерных и слаботочных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования) относительно изначальной проектной документации по Жилому дому.

1.11. **Перепланировка Квартиры** – изменение конфигурации Квартиры, в т.ч. возведение межкомнатных стен, относительно изначальной проектной документации по Жилому дому и (или) планов, прилагаемых к настоящему Договору, а также изменение конфигурации Квартиры, требующее внесения изменения в документ (паспорт) технической инвентаризации на Жилой дом и (или) Квартиру.

## 2. Предмет договора

2.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и/или с привлечением других лиц построить Жилой дом, указанный в пункте 1.1. настоящего Договора, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать соответствующий Объект долевого строительства Участнику долевого строительства. Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором Цену и принять Объект долевого строительства в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

2.2. Объектом долевого строительства по настоящему Договору является жилое помещение - \_\_комнатная квартира с условным номером \_\_, располагающаяся на \_\_этаже Жилого дома.

<i>Основные характеристики Объекта долевого строительства</i>	
<i>Назначение</i>	жилое
<i>Условный номер Объект долевого строительства (по проекту)</i>	
<i>Этаж, на котором расположен Объект долевого строительства</i>	
<i>Количество комнат</i>	
<i>Общая площадь (кв. м.)</i>	
<i>Площадь комнат, кв. м.</i>	
<i>Условный номер</i>	<i>Площадь, кв. м.</i>
1	
2	
3	
<i>Площадь помещений вспомогательного назначения, кв. м.</i>	
<i>Наименование</i>	<i>Площадь, кв. м.</i>
<i>Коридор</i>	
<i>Кухня</i>	
<i>Совмещенный санузел</i>	
<i>Кладовая</i>	
<i>Санузел</i>	
<i>Лоджия (с применением коэффициента 0,5)</i>	

2.3. План Объекта долевого строительства, отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас) или частей являющегося объектом долевого строительства нежилого помещения, местоположение объекта долевого строительства на этаже Жилого дома, определяется в Приложении № 1 к настоящему Договору.

2.4. Виды и объем работ на Объекте долевого строительства определены в Приложении № 2 к настоящему Договору.

2.5. Площадь Объекта долевого строительства указана в п. 2.2. настоящего Договора в соответствии с проектной документацией Жилого дома и является ориентировочной. После проведения инвентаризации и технического учета Жилого дома площадь Объекта долевого строительства может измениться, что является основанием для проведения между Сторонами взаиморасчетов в соответствии с разделом 3 настоящего Договора.

2.6. Окончательная площадь Объекта долевого строительства, а также другие технические характеристики уточняются по техническому паспорту Жилого дома и фиксируются Сторонами в Акте передачи Объекта долевого строительства.

2.7. По настоящему Договору Участник долевого строительства не осуществляет финансирование строительства нежилых помещений в Жилом доме и не приобретает никаких прав на указанные помещения. Все права на нежилые помещения в Жилом доме принадлежат Застройщику, который вправе распоряжаться ими по своему усмотрению без согласия Участника долевого строительства.

2.8. Застройщик имеет право без согласования с Участником долевого строительства на внесение изменений в проектную документацию по Жилому дому, на изменение расположения технологического, инженерного и другого оборудования в Жилом доме и/или Объекте долевого строительства, в том числе связанного с расположением коммуникационных шахт и изменением фасада Жилого дома. Участник долевого строительства не будет иметь претензий к Застройщику в случае внесения данных изменений в проект Жилого дома. Такие изменения считаются допустимыми (т.е. не являются существенным изменением проектной документации).

2.9. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Жилом доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

### 3. Цена Договора. Сроки и порядок расчетов по Договору

3.1. Для расчетов по Договору Стороны применяют площадь Объекта долевого строительства - \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) кв.м и расчетную цену 1 (одного) кв.м. Площади Объекта долевого строительства (по проекту) в размере \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей 00 копеек.

Цена настоящего Договора на день его подписания составляет \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей 00 копеек, НДС не облагается. Цена Договора определяется умножением расчетной цены 1 (одного) кв.м. Площади Объекта долевого строительства на Площадь Объекта долевого строительства.

3.2. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты Цены Договора на счет эскроу, открываемый в уполномоченном банке (эскроу-агенте) для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от владельца счета - Участника долевого строительства (депонента) в счет уплаты Цены Договора в целях передачи эскроу-агентом таких средств застройщику (бенефициару) на следующих условиях:

3.2.1. Эскроу-агент:

Полное фирменное наименование: Публичное акционерное общество «Сбербанк России»

Сокращенное фирменное наименование: ПАО СБЕРБАНК

Адрес (место нахождения): 117997, г.Москва, ул.Вавилова, д.19

Адрес электронной почты: Escrou\_Sberbank@sberbank.ru

Телефон: 8-800-707-00-70 доб.60992851 телефакс: 32-89-89

3.2.2. Депонент: \_\_\_\_\_

3.2.3. Бенефициар:

Полное фирменное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Совдел-Строй»

Сокращенное фирменное наименование: ООО «Совдел-Строй»

3.2.4. Депонируемая сумма: \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей 00 копеек.

3.2.5. Срок перечисления депонентом депонируемой суммы на счет эскроу: в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня регистрации настоящего Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

3.2.6. Срок условного депонирования денежных средств: 2 квартал 2023 года, но не более шести месяцев с даты ввода в эксплуатацию Жилого дома.

3.2.7. Основания перечисления застройщику (бенефициару) денежных средств, внесенных Участником долевого строительства на счет эскроу:

- разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого дома;

- сведения Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающие государственную регистрацию права собственности в отношении одного Объекта долевого строительства, входящего в состав Жилого дома.

3.3. Обязанность Участника долевого строительства по оплате Цены Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на счет эскроу, открытый в уполномоченном банке, указанном в п.3.2.1. настоящего Договора.

3.4. Цена Договора, указанная в пункте 3.1 настоящего Договора, подлежит изменению в случаях, если Окончательная Площадь Объекта долевого строительства будет больше или меньше по сравнению с Площадью Объекта долевого строительства, указанной в п. 2.2. настоящего Договора.

Перерасчет Цены Договора производится путем умножения Окончательной Площади Объекта долевого строительства на расчетную цену за 1 (один) кв.м. Площади Объекта долевого строительства.

3.5. Участнику долевого строительства после получения технического паспорта Жилого дома направляется письменное Уведомление с указанием Окончательной Площади Объекта долевого строительства и измененной Цены Договора (далее – Уведомление об изменении площади). Уведомление об изменении площади вручается непосредственно Участнику долевого строительства под расписку или направляется ему по указанному в настоящем Договоре почтовому адресу или адресу электронной почты Участника долевого строительства.

3.6. В случае, если Окончательная Площадь Объекта долевого строительства будет больше Площади Объекта долевого строительства, Цена Договора меняется в сторону увеличения, Участник долевого строительства обязуется течение 20 (двадцати) календарных дней с момента направления ему Уведомления об изменении площади произвести дополнительные перечисления денежных средств Застройщику.

3.7. Участник долевого строительства обязан осуществить все платежи по настоящему Договору к дате передачи Объекта долевого строительства, определяемой в соответствии с разделом 4 настоящего Договора, в том числе, в случае досрочной передачи Объекта долевого строительства.

3.8. Нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей, указанных в пунктах 3.2.5., 3.6. настоящего Договора, то есть просрочка внесения платежа в течение более чем двух месяцев, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора. Застройщик вправе отказаться в одностороннем порядке от настоящего Договора (расторгнуть настоящий Договор) не ранее чем через тридцать дней после направления Участнику долевого строительства в письменной форме предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате Цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования (предупреждения).

При неисполнении Участником долевого строительства такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате Цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или с истечением срока хранения, или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им в настоящем Договоре адресу Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора. Договор считается расторгнутым со дня направления Участнику долевого строительства письменного уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения по адресу, указанному в Договоре, либо по адресу, указанному Участником долевого строительства в последнем заявлении (обращении) Участника долевого строительства к Застройщику.

3.9. В случае, если Окончательная Площадь Объекта долевого строительства будет меньше предусмотренной в п. 2.2. настоящего Договора Площади Объекта долевого строительства, Цена Договора меняется в сторону уменьшения, и Участнику долевого строительства возвращается разница между оплаченной Ценой Договора, указанной в пункте 3.1 настоящего Договора, и измененной, в соответствии с пунктом 3.4. настоящего Договора путем перечисления денежных средств на счет Участника долевого строительства. Возврат соответствующей суммы Участнику долевого строительства осуществляется Застройщиком в течение 20 (Двадцати) календарных дней со дня получения от Участника долевого строительства письменного заявления с указанием реквизитов счета для возврата денежных средств.

3.10. Экономия Застройщиком денежных средств, вносимых Участником долевого строительства в рамках настоящего договора, является оплатой услуг Застройщика по строительству Жилого дома и вводу его в эксплуатацию, и становится собственностью Застройщика (оплата услуг Застройщика) после ввода Жилого дома в эксплуатацию.

3.11. В Цену настоящего Договора не включены затраты Участника долевого строительства по оформлению Объекта долевого участия в собственность. Данные затраты он производит собственными силами и из своих денежных средств.

#### **4. Срок и порядок передачи Объекта долевого строительства**

4.1. Срок передачи Застройщиком Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства по настоящему Договору устанавливается не позднее «30» декабря 2023 года включительно.

4.2. Планируемый срок получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию – 2 квартал 2023 года.

4.3. Допускается досрочная передача Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

4.4. Предварительная приемка Объекта долевого строительства.

4.4.1. По мере готовности Объекта долевого строительства Застройщик вправе пригласить Участника долевого строительства для предварительной приемки Объекта долевого строительства.

О дате предварительной приемки Объекта долевого строительства Застройщик извещает Участника долевого строительства за 14 (четырнадцать) календарных дней по почте заказным письмом с уведомлением о вручении по указанному в настоящем Договоре Участником долевого строительства почтовому адресу или адресу электронной почты или вручается Участнику долевого строительства лично под расписку.

4.4.2. По результатам предварительной приемки Объекта долевого строительства составляется Акт предварительной приемки Объекта долевого строительства, подписываемый уполномоченным представителем Застройщика и Участником долевого строительства. В Акте предварительной приемки Объекта долевого строительства Участник долевого строительства вправе отразить замечания по Объекту долевого строительства, которые подлежат устранению Застройщиком к моменту передачи Объекта долевого строительства.

4.4. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного настоящим Договором срока передачи Объекта долевого строительства направляет Участнику сообщение о завершении строительства Жилого дома в соответствии с настоящим Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить участника долевого строительства о необходимости принятия объекта долевого строительства и о



последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных законодательством Российской Федерации (далее – Сообщение).

Сообщение направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем Договоре Участником долевого строительства почтовому адресу или вручается Участнику долевого строительства лично под расписку.

Участник долевого строительства, получивший Сообщение Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения Сообщения, если иное не указано в Сообщении.

4.5. Передача Застройщиком Объекта долевого строительства и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами Акту передачи Объекта долевого строительства.

4.6. Обязанность Застройщика по передаче Объекта долевого строительства является встречной по отношению к обязанности Участника долевого строительства по оплате Цены Договора (статья 328 Гражданского кодекса Российской Федерации). Застройщик вправе не передавать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства до полной оплаты им Цены Договора.

4.7. При уклонении или отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства по Акту передачи Объекта долевого строительства, Застройщик через один месяц после окончания срока передачи вправе составить односторонний Акт передачи Объекта долевого строительства.

4.8. С момента передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по Акту передачи Объекта долевого строительства (с момента составления Застройщиком одностороннего Акта передачи Объекта долевого строительства) бремя содержания Объекта долевого строительства несет Участник долевого строительства, в том числе по исполнению обязанностей технического обслуживания и эксплуатации Объекта долевого строительства, инженерных коммуникаций и оборудования; возмещения другим лицам вреда, причиненного имуществом, входящим в состав Объекта долевого строительства (строительно-монтажные конструкции, инженерные коммуникации, оборудования, сети и т.п.); осуществления капитального, текущего ремонта и других обязанностей, связанных с получением Объекта долевого строительства Участником долевого строительства.

## **5. Гарантии качества**

5.1. Застройщик передает Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям проектной документации, технических и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

5.2. Между Сторонами согласовано, что свидетельством качества Объекта долевого строительства, отсутствия существенных недостатков и соответствия его проекта, техническим нормам и правилам в области строительства, является разрешение на ввод Жилого дома в эксплуатацию, оформленное в установленном порядке.

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

5.4. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания Акта передачи Объекта долевого строительства.

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

5.6. Участник долевого строительства не имеет права предъявлять претензии о недостатках и строительных недоделках, не отраженных Участником долевого строительства при приемке Объекта долевого строительства (кроме скрытых, для обнаружения которых необходимо специальное оборудование, условия, мероприятия).

## **6. Права и обязанности Сторон**

6.1. Права Застройщика:

6.1.1. Использовать полученные денежные средства только по целевому назначению.

6.1.2. Не передавать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства до полной ликвидации задолженности последнего перед Застройщиком по настоящему Договору. Удержание Объекта долевого строительства до момента исполнения Участником долевого строительства всех обязательств по настоящему Договору не влечет ответственности Застройщика за просрочку исполнения своих обязательств перед Участником долевого строительства.

6.1.3. Досрочно исполнить свои обязательства по настоящему Договору.

6.1.4. В случае не оплаты Участником долевого строительства Цены настоящего Договора в срок предусмотренный настоящим Договором, отказаться от настоящего договора в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

6.1.5. Вносить изменения в проектную документацию на Жилой дом (в том числе в части, касающейся Объекта долевого строительства).

6.2. Обязанности Застройщика:

6.2.1. Осуществить строительство Жилого дома своими силами и/или с привлечением других лиц.

6.2.2. Известить Участника долевого строительства о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

6.2.3. В случае наличия замечаний, отраженных в Акте предварительной приемки Объекта долевого строительства, устранить их к моменту передачи Объекта долевого строительства.

6.2.4. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома в сроки, не позднее определенных в пункте 4.1 настоящего Договора, передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства при условии надлежащего исполнения последним обязательств, принятых по настоящему Договору.

6.2.5. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, соответствующий условиям настоящего Договора, при этом Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства для последующего самостоятельного проведения Участником долевого строительства за свой счет отделочных и других видов работ на Объекте долевого строительства в соответствии с целевым назначением.

6.2.6. Передать Участнику долевого строительства документы, необходимые для регистрации права собственности на передаваемый Объект долевого строительства.

6.2.7. Контролировать и требовать от Участника долевого строительства выполнения им обязательств по настоящему Договору, направлять ему уведомления, вызывать на Объект долевого строительства, в офис Застройщика, муниципальные и государственные учреждения для решения вопросов, связанных с исполнением Сторонами настоящего Договора и достижения его цели.

6.2.8. Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются выполненными с момента подписания Сторонами Акта передачи Объекта долевого строительства в том числе по одностороннему Акту передачи Объекта долевого строительства.

6.3. Права Участника долевого строительства:

6.3.1. Знакомиться с информацией о Застройщике, о проекте строительства и ходе строительства, без возможности влиять на деятельность Застройщика по строительству Жилого дома. Участник долевого строительства не вправе требовать от Застройщика предоставления ему для ознакомления каких-либо документов, не предусмотренных статьей 21 Федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ.

6.3.2. После подписания Акта передачи Объекта долевого строительства обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

6.3.3. Уступить свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам (полностью или в части) при условии исполнения денежных обязательств Участником долевого строительства в полном объеме при условии получения письменного согласования от Застройщика. При этом государственная регистрация изменений в настоящем Договоре, связанных с уступкой права, осуществляется за счет Участника долевого строительства.

6.4. Обязанности Участника долевого строительства:

6.4.1. Финансировать строительство Объекта долевого строительства, уплачивая Цену Договора, оплачивать иные платежи в размерах и сроки, установленных настоящим Договором.

6.4.2. Внести денежные средства в счет уплаты Цены Договора на счет эскроу, открытый в уполномоченном банке, указанном в п.3.2.1. настоящего Договора, в объеме и порядке, определенном настоящим Договором.

6.4.3. Принять от Застройщика Объект долевого строительства путем подписания Акта передачи Объекта долевого строительства.

6.4.4. До подписания Сторонами Акта передачи Объекта долевого строительства не производить в Объекте долевого строительства без письменных разрешений и согласований Застройщика работ по переустройству и перепланировке Объекта долевого строительства, а также не производить ремонтных отделочных работ. Участник вправе обратиться с письменным заявлением о разрешении данных работ, а Застройщик вправе отказать в удовлетворении данного заявления. В случае разрешения Застройщика осуществить определенные работы в Объекте долевого строительства, необходимые изменения и согласования проектной документации Дома, а так же сами работы осуществляются за счет Участника долевого строительства. Все расходы и убытки Застройщика, вызванные неисполнением данной обязанности, Участник долевого строительства обязан компенсировать в размере, указанном Застройщиком.

6.4.5. До подписания Сторонами Акта передачи Объекта долевого строительства не пользоваться в Объекте долевого строительства электроэнергией, водой, канализацией и газом. Все расходы и убытки Застройщика, вызванные неисполнением данной обязанности, Участник долевого строительства обязан компенсировать в размере, указанном Застройщиком.

6.4.6. В течение 5 (пяти) рабочих дней уведомить Застройщика об изменении своих реквизитов. Неисполнение данной обязанности снимает с Застройщика всю ответственность за ненадлежащее исполнение Договора в части, обусловленной данной информацией.

6.4.7. Участник долевого строительства обязан в указанный Застройщиком срок являться и присутствовать при всех мероприятиях, требующих его личного участия, подписывать все документы, необходимые для исполнения настоящего Договора.

6.4.8. Выполнять указания Застройщика, способствующие достижению целей Договора, и иные обязанности, возложенные на Участника долевого строительства Договором или Законом.

6.4.9. После подписания с Застройщиком Акта передачи Объекта долевого строительства в собственность:

- в течение двух месяцев зарегистрировать право собственности на Объект долевого строительства в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тульской области;
- нести затраты, связанные с оформлением Объекта долевого строительства в собственность;
- осуществить выбор одной из форм управления Жилым домом, предусмотренной законодательством Российской Федерации;
- нести расходы по содержанию Объекта долевого строительства, а также уплачивать коммунальные и иные обязательные платежи, с момента подписания Акта передачи Объекта долевого строительства;
- нести ответственность за сохранность Квартиры с момента подписания Акта передачи Объекта долевого строительства в собственность.

6.4.10. В случае уступки своих прав и обязанностей по настоящему Договору Участник долевого строительства обязуется передать Застройщику оригинал договора уступки и паспортные данные Нового участника долевого строительства, а также сообщить номер контактного телефона, адрес электронной почты Нового участника долевого строительства, фактический адрес проживания (если он отличается от адреса регистрации по месту жительства) в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации договора уступки прав.

6.4.11. Исполнять иные обязанности, возлагаемые на него законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

## **7. Ответственность сторон**

7.1. Стороны несут ответственность по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7.2. В случае нарушения установленных настоящим Договором сроков платежей Участник долевого строительства несет ответственность перед Застройщиком в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7.3. В случае нарушения срока передачи Объекта долевого строительства Застройщик несет ответственность перед Участником долевого строительства в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7.4. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами, в том числе: землетрясение, наводнение, ураган, военные действия, гражданские беспорядки, забастовки, акты государственных органов, военные действия любого характера, препятствующие выполнению настоящего Договора.

## **8. Заключительные положения**

8.1. Настоящий Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации и действует до выполнения Сторонами своих обязательств в полном объеме.

8.2. Договор может быть изменен или досрочно расторгнут по взаимному соглашению Сторон, а также в случаях и порядке, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации. В этом случае порядок и сроки возврата денежных средств внесенных Участником долевого строительства по настоящему Договору определяются в отдельно заключаемом Соглашении о расторжении настоящего Договора, подписываемом двумя Сторонами.

8.3. Все изменения и дополнения к настоящему Договору признаются действительными, если они совершены в письменной форме, подписаны Сторонами и зарегистрированы в установленном порядке.

8.4. С момента подписания настоящего Договора все предшествующие договоры и договоренности между Сторонами утрачивают силу.

8.5. В случае необходимости Застройщик извещает Участника долевого строительства о событиях, происходящих в рамках настоящего Договора, лично (под расписку), либо по почте заказным письмом (с описью вложения и уведомлением о вручении) по почтовому адресу, указанному Участником долевого строительства в настоящем Договоре. В случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им в настоящем Договоре почтовому адресу, Участник долевого строительства считается уведомленным соответствующим образом.

8.6. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны извещать друг друга в течение 5 (пяти) рабочих дней.

8.7. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Объекта долевого строительства, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

8.8. Подписанием настоящего договора Участник долевого строительства в соответствии со статьей 9

Федерального закона от 27.07.2006 года №152-ФЗ «О персональных данных» дает Застройщику согласие на автоматизированную и (или) без использования средств автоматизации обработку его персональных данных, указанных в настоящем договоре. Застройщик вправе совершать с персональными данными Участника долевого строительства следующие действия: сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, обезличивание, блокирование, уничтожение, проверку достоверности предоставленных персональных данных через любые доступные источники, не запрещенные законодательством Российской Федерации, а также на передачу такой информации третьим лицам, в случаях, установленных нормативными документами вышестоящих органов и действующим законодательством Российской Федерации. Вышеуказанное согласие на обработку персональных данных предоставлено Участником долевого строительства Застройщику на срок до момента истечения гарантийного срока, указанного в пункте 8.3. настоящего договора. Участник долевого строительства по письменному запросу имеет право на получение информации, касающейся обработки его персональных данных в соответствии с п.4 ст.14 Федерального закона от 27.06.2006 № 152-ФЗ. Участник уведомлен, что его персональные данные могут быть переданы Застройщиком управляющей компании, которая в соответствии со ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации будет осуществлять управление Жилим домом.

8.9. Подписанием настоящего договора Участник долевого строительства подтверждает, что с проектом строительства Жилого дома ознакомлен.

8.10. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему Договору или в связи с его исполнением, будут решаться Сторонами путем переговоров, а в случае недостижения согласия – в судебном порядке.

8.11. Местом исполнения настоящего Договора является Советский район г. Тулы.

8.12. Участнику долевого строительства в полном объеме разъяснены и понятны его права и обязанности по настоящему Договору. Существенные условия настоящего Договора Участнику долевого строительства понятны, подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства подтверждает факт ознакомления в полном объеме с проектной декларацией и иными документами, ознакомление с которыми необходимо в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8.13. Настоящий Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, по одному для каждой из Сторон, и один для регистрирующего органа. Все экземпляры прошиты, пронумерованы, скреплены подписями Сторон, имеют равную юридическую силу, идентичны и являются оригиналами.

8.14. Неотъемлемой частью Договора являются:

- Приложение № 1. План Объекта долевого строительства.
- Приложение № 2. Виды и объем работ на Объекте долевого строительства.

## 9. Адреса и реквизиты Сторон:

### **Застройщик:**

**ООО «Совдел-Строй»**

Юридический адрес: 300012, г. Тула, переулок  
Городской д.50

Почтовый адрес: 300028, г. Тула, ул. Тульского  
Рабочего Полка, д.96/4, офис 1.

ОГРН 1057101121109

ИНН / КПП 7107086807 / 710701001

р/с 40702810566060003156

ТУЛЬСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ N8604 ПАО СБЕРБАНК

к/с 30101810300000000608

БИК 047003608

Телефон: +7 (4872) 77-44-44, 77-42-00

Адрес электронной почты: sovdelstroy@gmail.com

### **Участник долевого строительства:**

Дата рождения:

Место рождения:

Паспорт гражданина РФ:

Выдан:

Дата выдачи:

Код подразделения:

Адрес регистрации:

Телефон:

Адрес электронной почты:

## 10. Подписи Сторон:

Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства подтверждает, что он ознакомлен со всеми страницами Договора, осознает и принимает все его положения, на все вопросы получил удовлетворяющие его ответы.

**Застройщик:** ООО «Совдел-Строй»

Генеральный директор

**Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_/Щербаков В.К./

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/



ОБРАЗЕЦ

**План Объекта долевого строительства,**  
отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей  
являющегося объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного  
использования, лоджий, веранд, балконов, террас) или частей являющегося объектом долевого строительства  
нежилого помещения, местоположение объекта долевого строительства на этаже Жилого дома



Застройщик: ООО «Совдел-Строй»  
Генеральный директор

Участник долевого строительства:

\_\_\_\_\_/ Щербаков В.К./

\_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_/

**ВИДЫ И ОБЪЕМЫ РАБОТ  
на Объекте долевого строительства**

На момент передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщиком должны быть выполнены следующие виды и объемы работ на Объекте долевого строительства:

1. устройство межкомнатных перегородок;
2. установка оконных блоков из ПВХ-профиля и подоконных досок;
3. установка временной входной двери в Объект долевого строительства;
4. без подготовки поверхностей стен под чистовую отделку;
5. устройство цементно-песчаной стяжки (кроме ванной и туалета);
6. гидроизоляция полов в ванной и туалете;
7. электромонтажные работы выполняются до поквартирного электрического щитка (с установкой электроосветительной арматуры и розетки в коридоре), и с установкой розетки для подключения газового котла;
8. выполнение сантехнических работ, которые включают в себя: монтаж стояков внутренних сантехнических систем водоснабжения и канализации (без устройства трубой разводки от стояков до сантехнических приборов и без их установки), установку заглушек на стояках системы канализации.
9. монтаж системы отопления с установкой газового котла;
10. установка приборов поквартирного учета расхода воды и электроэнергии;
11. установка почтовых ящиков;
12. монтаж лифтов;
13. отделка помещений общего пользования (лифтовый холл, вестибюль, лестницы);
14. прокладка наружных инженерных коммуникаций;
15. благоустройство прилегающей домовой территории с установкой малых форм;
16. наружное освещение.

**Застройщик:** ООО «Совдел-Строй»  
Генеральный директор

**Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_/ Щербаков В.К./

\_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_/