

ДОГОВОР № ДЦК/20__ участия в долевом строительстве

г. Тула

«___» _____ 20__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «АВРОРА - Сити» (ООО «СЗ «АВРОРА-Сити»), ОГРН 1167154082380, ИНН 7106058194, КПП 710601001, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Российская Федерация, 300026, Тульская область, город Тула, шоссе Щекинское, д. 26А, офис 307, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице представителя _____ действующей на основании Доверенности, с одной стороны, с одной стороны, и

Гражданин/ка Российской Федерации _____, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. В Договоре используются следующие основные понятия:

Застройщик – юридическое лицо (хозяйственное общество), которое имеет на праве аренды земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на этом земельном участке Объекта на основании полученного разрешения на строительство.

Участник долевого строительства – физическое или юридическое лицо, которое в соответствии с условиями Договора направляет денежные средства на создание Объекта с целью возникновения у него права собственности на Объект долевого строительства.

Объект – «Многоквартирные жилые дома по адресу: Тульская область, г. Тула, Привокзальный район, проезд Крутоовражный» третий этап – строительства жилого дома № 13,14,15 по ППТ».

Основные проектные характеристики многоквартирного дома:

Наименование характеристики	Описание характеристики
Наименование согласно проекта	«Многоквартирные жилые дома по адресу: Тульская область, г. Тула, Привокзальный район, проезд Крутоовражный» 3 этап – строительство жилого дома № 13,14,15»
Назначение	Многоквартирный жилой дом
Количество этажей	17
Общая площадь МКД	д. 13,14,15 – _____ кв.м;

Материал наружных стен	с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)
Материал поэтажных перекрытий	Монолитные железобетонные
Класс энергоэффективности	«С+» - нормальный
Класс сейсмостойкости	Согласно СП 14.13330.2011 (АР СНиП II 7-81*) и карте ОСР-97-А сейсмическая интенсивность территории Тульской области менее 6 баллов по шкале MSK-64

Строительство Объекта осуществляется на следующем земельном участке:

Земельный участок с кадастровым номером: **71:30:070219:228**, общей площадью **30 546,0 кв. м.**, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: многоквартирные многоэтажные жилые дома 5-25 этажей, для садоводства, многоквартирные жилые дома со встроенными-пристроенными помещениями общественного назначения, многоквартирные, многоэтажные жилые дома 5-25 этажей, сады, скверы, бульвары, расположенный по адресу: **Российская Федерация, Тульская область, г. Тула, Привокзальный район, проезд Крутоовражный**, принадлежащий Застройщику на праве аренды на основании Договора аренды земельного участка, находящегося в собственности арендодателя от 01.06.2018 г., о чем в Едином государственном реестре недвижимости «25» июня 2018 года сделана запись регистрации № 71:30:070219:228-71/001/2018-23 (далее – земельный участок).

Земельный участок обременен бессрочными сервитутами в пользу общества с ограниченной ответственностью «ВЕРТИКАЛЬ-Парк» (ИНН 7106042155) на основании договора сервитута земельного участка от 16.12.2016 года за 71:30:070219:228-71/001/2018-13 от 29.05.2018 (Сервитут), № 71:30:070219:228-71/001/2018-14 от 29.05.2018 (Сервитут), № 71:30:070219:228-71/001/2018-15 от 29.05.2018 (Сервитут), № 71:30:070219:228-71/001/2019-33 от 07.02.2019 (Сервитут), № 71:30:070219:228-71/001/2019-34 от 07.02.2019 (Сервитут), № 71:30:070219:228-71/001/2019-35 от 07.02.2019 (Сервитут).

Объект долевого строительства – это жилое помещение (квартира) с относящимися к ней летними помещениями (лоджиями и / или балконами и/ или террасами), указанное в Приложениях № 1 и № 2 к Договору, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта, и входящее в состав Объекта, строящегося с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

Квартира (жилое помещение) - структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме, имеющее характеристики по местоположению в секции Объекта, на этаже, по количеству комнат и площади (с относящимися к ней летними помещениями (лоджиями и/или балконами и /или террасами) и проектный номер в соответствии с Приложениями № 1 и № 2 к Договору.

Федеральный закон № 214-ФЗ - Федеральный закон от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

Технический план – документ, подготовленный в соответствии с законодательством о государственном кадастровом учете недвижимого имущества и регистрации прав на недвижимое имущество, в котором указаны сведения об Объекте как о многоквартирном доме, о находящихся в нем помещениях (жилых и нежилых), в том числе об Объекте долевого строительства, о помещениях, составляющих общее имущество в таком Объекте, а также иные сведения и характеристики помещений,

необходимые для постановки на государственный кадастровый учет таких объектов недвижимости.

Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства – площадь Квартиры, определяемая в соответствии с проектной документацией и включающая в себя площадь всех помещений, в том числе площадь летних помещений (лоджий и/или балконов и/или террас) с применением понижающих коэффициентов, определенная в соответствии с Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 25.11.2016 г. № 854/пр. и указанная в Приложении №1 к Договору (столбец 5 Приложения № 1 к Договору).

Таким образом, для понимания Сторон Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства складывается из:

- **Общей площади жилого помещения (Квартиры) – Объекта долевого строительства**, определяемой в соответствии с проектной документацией и соответствующей содержанию ч. 5 ст. 15 Жилищного кодекса Российской Федерации (сумма площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас), далее – **Общая площадь жилого помещения – Объекта долевого строительства** (столбец 6 Приложения № 1 к Договору);

- **площади балконов, лоджий, веранд и террас с понижающим коэффициентом**, определенной в соответствии с Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 25.11.2016 г. № 854/пр.

1.2. Строительство Объекта ведется на основании **Разрешения на строительство, выданного Администрацией города Тулы**.

1.3. Проектная декларация, включающая в себя информацию о Застройщике и о проекте строительства Объекта, размещена в Единой информационной системе жилищного строительства, а также на сайте Застройщика в сети «Интернет» по адресу: <http://domacoffee.ru>

Инспекцией Тульской области по государственному архитектурно-строительному надзору правительства Тульской области «25» февраля 2019 г. выдано положительное заключение № 12 о соответствии Застройщика и проектной декларации обязательным требованиям законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

2. Предмет Договора

2.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Объект и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого Объекта передать Участнику долевого строительства соответствующий Объект долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта.

2.2. Объектом долевого строительства по настоящему Договору является **жилое помещение - ____комнатная квартира с условным номером _____, располагающаяся на ____этаже в 16-ти этажном многоквартирном жилом доме строительный № 13,14,15 (3 этап строительства) по адресу: Тульская область, г. Тула, Привокзальный район, проезд Крутоовражный**. Основные характеристики Объекта долевого строительства (жилого помещения), подлежащие определению в Договоре в соответствии с Федеральным законом №214-ФЗ, определяются в Приложении №1 к Договору.

Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства в следующей строительной готовности:

- . перегородки - по проекту;
- . поверхность потолков - по проекту;

- . поверхность стен - оштукатуренные стены;
- . без установки межкомнатных дверей;
- . входная дверь - по проекту;
- . окна ПВХ в соответствии с проектом;
- . холодное и горячее водоснабжение выполняется согласно проекту до первой ступени запорной арматуры, с установкой счетчика воды, без установки фильтров;
- . система отопления - согласно проекту;
- . канализация - стояки с заглушками (без разводки по квартире и установки сантехприборов);
- . электротехнические работы выполняются по квартире до приборов, с установкой выключателей и розеток;
- . звукоизоляция выполняется в соответствии с проектом;
- . выравнивающие стяжки полов и гидроизоляция выполняется в соответствии с проектом;
- . отделка мест общего пользования, фасада, благоустройство и инженерные коммуникации выполняются в полном объеме в соответствии с проектом.

2.3 Общая площадь жилого помещения (квартиры) – Объекта долевого строительства указывается в Приложении №1 к Договору (столбец 6 Приложения № 1 к Договору) в соответствии с утвержденной проектной документацией Объекта и после ввода Объекта в эксплуатацию уточняется Сторонами в Акте приема-передачи Объекта долевого строительства или в одностороннем Акте приема-передачи Объекта долевого строительства, составленном Застройщиком на основании Технического плана (технического паспорта, экспликации), подготовленного в соответствии с законодательством о государственном кадастровом учете недвижимого имущества и государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

2.4. 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), местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящегося многоквартирного дома определяется в Приложении № 2 к Договору.

2.5. Учитывая, что Застройщик передает Объект долевого строительства Участнику долевого строительства не ранее, чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта, Стороны согласовали, что срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участникам долевого строительства устанавливается **не позднее «02» апреля 2023 г. включительно.**

2.5.1. Стороны соглашаются, что допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

2.6. Планируемый срок получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию – **III квартал 2022 г.**

3. Цена Договора. Сроки и порядок ее оплаты

3.1. Цена Договора определяется как произведение стоимости 1 (одного) кв. м. Общей приведенной площади Объекта долевого строительства и Общей приведенной площади Объекта долевого строительства.

Цена Договора составляет _____ (_____) руб. ____ копеек, НДС не облагается на основании пп. 23.1 п. 3 ст. 149 Налогового кодекса Российской Федерации. Стоимость 1 (одного) кв. м. Общей приведенной площади Объекта долевого строительства составляет _____ (_____) рублей __ копеек.

В Цену Договора включены все затраты Застройщика на строительство (создание) Объекта долевого строительства, связанные с созданием Объекта и иные затраты, отнесенные Федеральным законом 214-ФЗ к целевому использованию денежных

средств, уплачиваемых Участником долевого строительства, а также могут быть включены затраты на строительство объектов социальной инфраструктуры, если такое строительство предусмотрено договором или соглашением, заключенным Застройщиком с органом государственной власти или местного самоуправления, о безвозмездной передаче Застройщиком в государственную или муниципальную собственность объектов социальной инфраструктуры.

Неизрасходованные денежные средства Участника долевого строительства, оставшиеся у Застройщика по окончании строительства, являются премией (экономией) Застройщика, которая остается в его распоряжении.

3.2. Участник обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный счет эскроу, открываемый в банке (эскроу-агенте) по договору счета эскроу, заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета Участника (депонента) в счет уплаты цены Договора участия в долевом строительстве, в целях их перечисления Застройщику (бенефициару), на следующих условиях:

3.2.1. **Эскроу-агент: Акционерное общество «Банк ДОМ.РФ»** (сокращенное наименование АО «Банк ДОМ.РФ»), место нахождения: 125009, г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 10; адрес электронной почты: escrow@domrf.ru, номер телефона: +7 495 775-86-86.

Депонент: _____

Бенефициар: ООО «СЗ «АВРОРА - Сити»

Депонируемая сумма: _____ (_____) рублей ___ копеек

Срок перечисления Депонентом Суммы депонирования: не позднее 2 (двух) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора. Обязательство Участника долевого строительства по оплате считается исполненным с момента зачисления денежных средств на специальный счет эскроу.

Срок условного депонирования денежных средств: до «30» декабря 2022 г., но не более шести месяцев после срока ввода в эксплуатацию Жилого дома (срок ввода в эксплуатацию согласно Проектной декларации – III квартал 2022 г.).

Основания перечисления застройщику (бенефициару) депонированной суммы:

- разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта;
- сведения Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающие государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав Жилого дома.

При возникновении оснований перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы, средства со счетов эскроу перечисляются на счет Застройщика, открытый в **Акционерном обществе «Банк ДОМ.РФ»** (сокращенное наименование АО «Банк ДОМ.РФ»), место нахождения: 125009, г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 10; адрес электронной почты: escrow@domrf.ru, номер телефона: +7 495 775-86-86.

Счет, на который должна быть перечислена депонированная сумма: номер расчетного счета: 40702810600310002020 в АО «Банк ДОМ.РФ», корреспондентский счет: 30101810345250000266, БИК: 044525266, ИНН: 7725038124, КПП: 770401001, ОГРН: 1037739527077, ОКПО: 17525770.

3.3. Цена Договора подлежит оплате Участником долевого строительства в сроки, согласованные в пункте 3.2.1. настоящего Договора. При этом любой платеж по Договору осуществляется не ранее даты государственной регистрации Договора.

3.4. Цена Договора изменяется в случаях, предусмотренных пунктами 3.5 и 3.6 Договора. В иных случаях Цена Договора может быть изменена только по обоюдному добровольному письменному соглашению Сторон.

3.5. Если после ввода Объекта в эксплуатацию на основании Технического плана (технического паспорта, экспликации) фактическая Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства превысит Общую приведенную площадь Объекта

долевого строительства, указанную в столбце 5 Приложения №1 к Договору, более чем на 5 (пять) процентов, Цена Договора увеличивается на сумму, определяемую как произведение стоимости 1 (одного) кв. м. Общей приведенной площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 3.1. Договора, на разницу между фактической Общей приведенной площадью Объекта долевого строительства (указанной в Техническом плане (техническом паспорте, экспликации)) и Общей приведенной площадью Объекта долевого строительства, указанной в столбце 5 Приложения №1 к Договору.

3.6. Если после ввода Объекта в эксплуатацию на основании Технического плана (технического паспорта, экспликации) фактическая Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства окажется меньше Общей приведенной площади Объекта долевого строительства, указанной в столбце 5 Приложения №1 к Договору более чем на 5 (пять) процентов, Цена Договора уменьшается на сумму, определяемую как произведение стоимости 1 (одного) кв. м. Общей приведенной площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 3.1. Договора, на разницу между Общей приведенной площадью Объекта долевого строительства, и фактической Общей приведенной площадью Объекта долевого строительства (указанной в Техническом плане (техническом паспорте, экспликации)).

3.7. После получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию на основании Технического плана (технического паспорта, экспликации) Застройщик направляет Участнику долевого строительства уведомление о необходимости проведения окончательных расчетов по Договору (в связи с увеличением/уменьшением Общей площади Объекта долевого строительства).

3.8. В случае превышения Общей площади Объекта долевого строительства (п. 3.5 настоящего Договора), указанной в Приложении №1 к Договору, Участник долевого строительства в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней (если больший срок не указан в уведомлении) с момента получения соответствующего уведомления от Застройщика обязан произвести дополнительное перечисление денежных средств на специальный счет эскроу. Оплата должна быть произведена до подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

3.9. В случае уменьшения Общей площади Объекта долевого строительства (п. 3.6 настоящего Договора), указанной в Приложении №1 к Договору, Застройщик вправе получить в счет уплаты цены Договора часть депонируемой суммы, соответствующую фактической Общей приведенной площади объекта долевого строительства. Возврат соответствующей суммы Участнику долевого строительства осуществляется в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней со дня получения от Участника долевого строительства письменного заявления путем перечисления денежных средств на счет Участника долевого строительства. В заявлении должны быть полностью указаны реквизиты такого счета.

3.10. Нарушение сроков и порядка оплаты влечет применение к Участнику долевого строительства санкций, предусмотренных Федеральным законом №214-ФЗ и разделом 8 Договора. Указанные санкции в цену Договора не включаются и оплачиваются дополнительно.

4. Обязательства Сторон

4.1. Права и обязанности Участника долевого строительства:

4.1.1. Внести денежные средства в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве на счет эскроу, открытый в банке, с которым застройщик заключил кредитный договор, в объеме и порядке, определенном настоящим Договором.

4.1.2. Имеет право уступать свои права и обязанности по Договору третьим лицам (полностью или в части), за исключением указанного в п. 4.1.2.1. Договора, при соблюдении всех следующих условий:

- уступка прав и обязанностей по Договору допускается в период с момента государственной регистрации Договора до момента передачи Объекта долевого строительства по подписываемому Сторонами Акту приема-передачи либо до момента составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства;

- уступка прав и обязанностей по Договору допускается при условии полной уплаты им цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации;

Участник долевого строительства обязан совместно с Новым участником долевого строительства обратиться за государственной регистрацией договора уступки прав в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав. В срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации договора уступки прав 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).

4.1.2.1. Уступка, в том числе передача в залог, Участником долевого строительства права требования к Застройщику получения неустойки (пени) и иных штрафных санкций, предусмотренных настоящим Договором и/или действующим законодательством РФ (в том числе, но не ограничиваясь: за нарушение срока передачи Объекта долевого строительства, срока устранения недостатков Объекта долевого строительства, штрафа за неудовлетворение требований потребителя, проценты за пользование денежными средствами Участника долевого строительства, а также любых иных неустоек и штрафных санкций), отдельно от уступки права требования получения Объекта долевого строительства запрещена.

4.1.2.2. Участник долевого строительства, совершивший уступку права требования получения неустойки (пени) и иных штрафных санкций по настоящему Договору в нарушение положений п. 4.1.2.1. Договора, обязуется по требованию Застройщика, в течение 10 (десяти) рабочих дней, оплатить Застройщику штраф в размере 3 (Три) процента от цены Договора, указанной в п. 3.1. Договора.

4.1.3. Обязуется после окончания строительных работ и получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта в определенный Застройщиком срок приступить к приемке Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства, но в любом случае в срок не позднее 7 (Семи) рабочих дней с даты получения соответствующего уведомления от Застройщика, а также принять Объект долевого строительства в установленный в настоящем пункте срок.

При передаче Объекта долевого строительства Застройщик передает Участнику долевого строительства Инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства.

В случае обнаружения при осмотре Объекта долевого строительства несоответствия условиям Договора, Стороны составляют Акт о несоответствии, включающий перечень дефектов и/или недоделок и срок их устранения, определяемый по Соглашению Сторон или, в случае недостижения указанного соглашения, в разумный срок. После устранения перечисленных в Акте о несоответствии дефектов и/или недоделок Участник долевого строительства обязан принять Объект долевого строительства в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления Застройщика.

В случае наличия несущественных недостатков Объекта долевого строительства (дефектов), не препятствующих его использованию по назначению (соответствует требованиям ст. 15 Жилищного кодекса Российской Федерации), Участник долевого строительства обязан подписать Акт приема-передачи, при этом Застройщик обязуется устранить дефекты в срок не более трех месяцев.

4.1.3.1. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренные настоящим Договором сроки или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в абзаце третьем пункта 4.1.3 Договора), Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства вправе составить односторонний Акт приема-передачи Объекта долевого строительства. Односторонний Акт приема-передачи Объекта долевого строительства составляется в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения о завершении строительства Объекта и готовности Объекта долевого строительства к передаче, либо если оператором почтовой связи письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения, в том числе в связи с истечением срока хранения, или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному в разделе 12 настоящего Договора почтовому адресу. При этом под отказом Участника долевого строительства от получения уведомления Стороны договорились в том числе понимать неявку Участника долевого строительства за получением корреспонденции в отделении связи.

При заключении настоящего Договора Стороны определили, что в случае досрочной передачи Объекта долевого строительства при направлении Участнику долевого строительства уведомления о завершении строительства и о готовности Объекта долевого строительства к передаче за два и более месяцев до завершения срока передачи, указанного в п. 2.5. Договора, двухмесячный срок, истечение которого дает Застройщику право на составление одностороннего Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, начинается течь с момента уведомления Участника долевого строительства о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

4.1.3.2. С момента передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства (в том числе с даты составления одностороннего Акта приема-передачи Объекта долевого строительства) Участник долевого строительства несет бремя по содержанию Объекта долевого строительства (включая оплату коммунальных услуг и иных эксплуатационных расходов в отношении Квартиры и общего имущества Объекта пропорционально доле Участника долевого строительства в общем имуществе), а также риск случайной гибели и случайного повреждения Квартиры и находящегося в ней имущества и общего имущества многоквартирного жилого дома.

В случае составления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи Объекта долевого строительства в порядке, установленном действующим законодательством РФ и настоящим Договором, датой передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства и датой прекращения залога в отношении Объекта долевого строительства является дата составления Застройщиком такого одностороннего Акта приема-передачи. Односторонний Акт приема-передачи, составленный Застройщиком, направляется Участнику долевого строительства почтовым отправлением с описью вложения и/или передается путем вручения при личной встрече под роспись.

4.1.4. Обязуется не осуществлять самостоятельно или с помощью третьих лиц переустройство/перепланировку (в том числе снос/установка перегородок, переустройство коммуникаций и т.п.) Объекта долевого строительства до получения им

документа, подтверждающего государственную регистрацию права собственности на Квартиру, при эксплуатации квартиры руководствоваться предоставленной Участнику долевого строительства Инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства. Под переустройством Стороны также понимают осуществление мероприятий, влияющих на архитектурный облик Объекта (в т. ч. превращение лоджий и балконов в эркеры, установка кондиционеров, решеток, остеклений). Ответственность за производство таких работ, в том числе по устранению последствий таких работ, полностью возлагается на Участника долевого строительства.

4.1.5. Обязуется заключить договор с управляющей организацией, осуществляющей функции управления Объектом, по которому надлежащим образом оплачивать коммунальные, эксплуатационные и иные услуги, связанные с содержанием Объекта долевого строительства и общего имущества Объекта, либо в случае избрания иного способа управления Объектом заключить все необходимые для его обслуживания, эксплуатации и управления договоры. Участник долевого строительства несет бремя содержания Объекта долевого строительства (включая обязанность по оплате коммунальных услуг и иных эксплуатационных расходов) и риски случайной гибели и случайного повреждения Объекта с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, в том числе с даты составления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи Объекта долевого строительства - независимо от даты регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

Уклонение Участника долевого строительства от заключения с управляющей компанией договора управления либо от договора обслуживания / эксплуатации при избрании иного способа управления Объектом не освобождает Участника долевого строительства от обязанности по оплате коммунальных, эксплуатационных платежей и иных расходов, связанных с эксплуатацией жилого дома соразмерно площади Квартиры и соответствующей доли общего имущества в жилом доме с момента передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства (в том числе по одностороннему Акту приема-передачи, составленному Застройщиком).

4.1.5.1. В случае если Участник долевого строительства не выполнил свои обязательства по приемке Объекта долевого строительства в сроки, предусмотренные настоящим Договором, Застройщик вправе требовать оплаты стоимости коммунальных, эксплуатационных и иных услуг, связанных с содержанием Объекта долевого строительства и общего имущества Объекта (пропорционально площади Объекта долевого строительства в общем имуществе), за весь период просрочки в принятии Объекта долевого строительства, допущенной Участником долевого строительства начиная с даты составления Застройщиком одностороннего акта приема-передачи в соответствии с п.п. 4.1.3 настоящего Договора по тарифам (счетам) эксплуатирующей организации. Участник долевого строительства обязан выплатить Застройщику начисленную сумму по оплате стоимости коммунальных, эксплуатационных и иных услуг в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты получения соответствующего требования от Застройщика.

4.1.6. Участник долевого строительства вправе назначить доверенное лицо для представления интересов в отношениях с Застройщиком, полномочия которого должны быть основаны на доверенности, оформленной в соответствии с требованиями действующего гражданского законодательства РФ.

4.1.7. Незамедлительно рассматривать и принимать решения в связи с обращениями Застройщика при оформлении дополнительных соглашений, связанных с реализацией Договора в договорные сроки.

4.1.8. Уплатить Застройщику предусмотренные Договором и (или) действующим законодательством РФ неустойки (штрафы, пени) до подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

4.1.9. Предоставить в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, полный комплект документов, необходимых для государственной регистрации Договора, в том числе документ об оплате государственной пошлины, после получения Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи (в том числе одностороннему Акту приема-передачи Объекта долевого строительства, составленному Застройщиком) произвести государственную регистрацию права собственности на Объект долевого строительства, а также нести расходы, связанные с такой регистрацией.

4.1.10. Обязуется выполнить все свои обязательства, указанные в иных разделах Договора.

4.1.11. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме Цены Договора, указанной в п. 3.1 Договора (с учетом окончательного взаиморасчёта в соответствии с п. 3.5 Договора), исполнения иных финансовых обязательств по Договору и приемки Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства (в том числе составленному Застройщиком в одностороннем порядке).

4.1.12. Участник долевого строительства ознакомлен с тем, что Объект строится по индивидуальному проекту и является уникальным архитектурным решением. Нарушение условий эксплуатации Объекта (включая, но не ограничиваясь, размещение на фасаде Объекта внешних блоков кондиционеров и иного инженерного оборудования вне отведенных мест) является нарушением архитектурного облика дома, что может повлечь за собой ответственность, предусмотренную законодательством. Участник долевого строительства не вправе устанавливать внешние блоки кондиционеров, а также другие дополнительные конструкции на фасаде Объекта в местах, отличных от мест, предусмотренных проектной документацией и / или инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства.

4.2. Права и обязанности Застройщика:

4.2.1. В срок, предусмотренный настоящим Договором, своими силами и/или с привлечением третьих лиц построить (создать) Объект, после получения разрешения на его ввод в эксплуатацию при условии выполнения Участником долевого строительства своих финансовых обязательств по настоящему Договору в полном объеме передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства (в том числе одностороннему Акту приема-передачи Объекта долевого строительства, составленному Застройщиком), в соответствии с условиями Договора;

4.2.2. Обеспечить строительство Объекта в соответствии с условиями Договора, разрешением на строительство, требованиями технических регламентов, проектной документации, градостроительных регламентов, а также иными обязательными требованиями;

4.2.3. Предоставлять Участнику долевого строительства по его требованию информацию о Застройщике, проекте строительства Объекта, ходе строительства Объекта и о ходе исполнения обязательств перед Участником долевого строительства;

4.2.4. Передать разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

4.2.5. Выполнять все функции, необходимые для завершения строительства Объекта в срок, установленный Договором. В случае реорганизации Застройщика обеспечить

правопреемственность договорных отношений Сторон и передать правопреемнику все права и обязанности по Договору.

4.2.6. Выполнять иные свои обязанности, возникшие как на основании Договора, так и в силу требований правовых актов.

4.2.7. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента передачи Объекта долевого строительства по подписываемому Сторонами Акту приема-передачи Объекта долевого строительства, в том числе по одностороннему Акту приема-передачи Объекта долевого строительства, составленному Застройщиком в случае отказа или уклонения Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства.

4.2.8. Застройщик вправе использовать денежные средства Участника долевого строительства в соответствии с требованиями Федерального закона 214-ФЗ.

5. Гарантии качества

5.1. Стороны определили, что разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта является подтверждением соответствия Объекта долевого строительства проектной документации, строительным нормам и правилам, требованиям технических и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям, а также Договору.

5.2. В случае, если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий Договора и (или) обязательных требований, приведшими к ухудшению качества, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства, если иное не установлено договором, по своему выбору вправе потребовать от Застройщика:

- 1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- 2) соразмерного уменьшения цены договора;
- 3) возмещения своих расходов на устранение недостатков.

В случае существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства или неустранения выявленных недостатков в установленный Участником долевого строительства разумный срок Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора и потребовать от Застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов в соответствии с частью 2 статьи 9 Федерального закона №214-ФЗ.

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

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства в Объекте (многоквартирном доме).

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты), обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий или их ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта

долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства Инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства, правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

5.4. При приемке Объекта долевого строительства Участник долевого строительства вправе до подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов и иным обязательным требованиям, а также сроки устранения выявленных недостатков, и отказаться от подписания Акта приема-передачи до исполнения Застройщиком обязательств по устранению существенных недостатков, делающих Объект долевого строительства непригодным для предусмотренного Договором использования.

Стороны пришли к соглашению, что под существенным нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства, понимается непригодность Объекта долевого строительства (Квартиры) в целом, либо каких-либо из его комнат для постоянного проживания, что определяется по критериям, установленным законодательством РФ.

В случае наличия спора между Участником долевого строительства и Застройщиком по качеству Объекта долевого строительства по требованию Застройщика или Участника долевого строительства может быть создана комиссия с участием Участника долевого строительства, Застройщика, Генподрядчика и Управляющей организации.

5.5. В случае непринятия Участником долевого строительства без мотивированного обоснования Объекта долевого строительства в срок, установленный Договором, Застройщик не несет ответственность за изменение (ухудшение) его качества, за исключением ответственности, возникающей из гарантийных обязательств, указанных в п. 5.3 настоящего Договора.

5.6. Стороны пришли к соглашению, что согласованный Застройщиком с Участником долевого строительства срок для устранения недостатков Объекта долевого строительства, как выявленных при приемке Участником долевого строительства Объекта долевого строительства, так и выявленных в течение гарантийного срока составляет 3 (Три) календарных месяца. Застройщик вправе произвести устранение недостатков до истечения указанного срока.

6. Срок действия Договора. Государственная регистрация Договора

6.1. Договор, все изменения (дополнения) и уступка прав требований по нему заключаются в письменной форме, подлежат государственной регистрации в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав в порядке, предусмотренном Федеральным законом №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 г. и считаются заключенными (вступившими в силу) с момента такой регистрации.

6.2. Стороны обязуются обратиться за государственной регистрацией Договора в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Договора, в т.ч. представить в указанный срок все необходимые для регистрации Договора документы. Расходы по оплате государственной пошлины в связи с государственной регистрацией Договора Стороны несут в равных долях.

6.3. Договор действует до полного исполнения Сторонами обязательств, обусловленных Договором, или прекращения его действия в иных случаях и порядке, предусмотренном

действующим законодательством РФ и/или Договором. Положения пп. 4.1.2.1. - 4.1.2.2. Договора сохраняют свое действие после расторжения Договора.

6.4. Плановый срок окончания строительства Объекта, указанный в Разрешении на строительство, автоматически изменяется на срок, который может быть установлен (изменен) соответствующим актом органа власти. При этом указанный в Договоре срок передачи Объекта долевого строительства остается неизменным.

7. Изменение Договора и прекращение его действия

7.1. Договор может быть изменен по соглашению Сторон или в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

7.2. Договор прекращается:

- по соглашению Сторон;
- по выполнению Сторонами своих обязательств по Договору;
- по решению суда;
- при одностороннем отказе Стороны в тех случаях, когда односторонний отказ допускается действующим законодательством.

7.3. Участник долевого строительства вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случаях, установленных Федеральным законом № 214-ФЗ, а именно:

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный Договором срок передачи на два месяца;
- неисполнения Застройщиком предусмотренных п. 5.2 Договора и соответствующих условий Договора обязанностей по устранению недостатков Объекта долевого строительства, приведших к ухудшению качества и делающих Объект долевого строительства непригодным для предусмотренного Договором использования;
- существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства;
- в иных установленных федеральным законом случаях.

По требованию Участника долевого строительства Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

- прекращения или приостановления строительства Объекта при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства;
- существенного изменения проектной документации Объекта, в том числе превышения допустимого изменения общей площади Объекта долевого строительства, установленного Договором;
- изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав Объекта;
- в иных установленных федеральным законом случаях.

В случае внесения изменений в Федеральный закон №214-ФЗ в части оснований для одностороннего отказа Участника долевого строительства от исполнения Договора или оснований для расторжения договора по требованию Участника долевого строительства в судебном порядке, Участник долевого строительства вправе отказаться от исполнения Договора или предъявить требования о расторжении договора в судебном порядке только по основаниям, предусмотренным Федеральным законом №214-ФЗ в редакции, действующей на момент одностороннего отказа Участника долевого строительства от Договора или обращения Участника долевого строительства в суд.

7.4. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в порядке, предусмотренном Федеральным законом №214-ФЗ в случаях:

- при единовременной оплате – в случае просрочки внесения платежа в течение более чем 2 (Два) месяца;

- при оплате путем внесения платежей в предусмотренный Договором период – в случае систематического нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушения срока внесения платежа более чем 3 (Три) раза в течение 12 (Двенадцати) месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем 2 (Два) месяца.

7.5. В случае одностороннего отказа одной из Сторон Договор считается прекратившим свое действие со дня направления другой стороне уведомления с мотивированным обоснованием причин отказа, которое подлежит направлению по почте заказным письмом с описью вложения.

В случае отсутствия оснований для расторжения Участником долевого строительства Договора в одностороннем внесудебном порядке Застройщик вправе отказать в признании Договора расторгнутым и подтвердить продолжение действия Договора.

7.6. Снижение рыночной стоимости Объекта долевого строительства не является основанием для одностороннего отказа Участника долевого строительства от Договора.

7.7. В случаях, предусмотренных в п.п. 7.3-7.4 Договора и соответствующих условий Договора, возврат денежных средств Участнику долевого строительства в связи с прекращением действия Договора, а также уплата процентов за пользование денежными средствами осуществляются в порядке и на условиях, предусмотренных Федеральным законом № 214-ФЗ.

7.8. Расторжение Договора влечет прекращение обязательств за исключением обязательства Сторон провести расчеты по поводу и в связи с расторжением Договора.

7.9. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Федеральным законом № 214-ФЗ требованиям к застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.

8. Ответственность Сторон

8.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством РФ. Уплата неустойки (штрафов, пени), предусмотренных Договором, не освобождает Стороны от исполнения своих обязательств по Договору.

8.2. В случае нарушения установленных Договором сроков оплаты Цены Договора Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

8.3. В случае нарушения Участником долевого строительства обязательств, установленных в п. 4.1.4. Договора, Застройщик вправе взыскать с Участника долевого строительства средства, необходимые для приведения Объекта долевого строительства в состояние, соответствующее проектной документации и Договору.

8.4. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от Цены договора за каждый день просрочки. Если Участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере.

9. Обстоятельства непреодолимой силы

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если такое неисполнение явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, не поддающихся разумному контролю Сторон, возникших после заключения Договора, а также объективно препятствующих полному или частичному выполнению Сторонами своих обязательств по Договору, включая, но не ограничиваясь перечисленным: войны, военные действия любого характера, блокады, забастовки, землетрясения, наводнения, пожары и другие стихийные бедствия, а также принятие актов компетентными государственными органами и органами местного самоуправления, препятствующих выполнению Сторонами своих обязательств по Договору. При этом срок исполнения обязательств по Договору отодвигается на время действия указанных обстоятельств, а также последствий, вызванных этими обстоятельствами.

9.2. Сторона, для которой создавалась невозможность исполнения обязательств по Договору вследствие наступления вышеназванных обстоятельств, обязана известить в письменной форме другую Сторону без промедления, но не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты их наступления, а также принять все возможные меры с целью максимального снижения отрицательных последствий, вызванных обстоятельствами непреодолимой силы. Извещение должно содержать данные о наступлении и характере обстоятельств, их возможной продолжительности и последствиях.

9.3. Не извещение или несвоевременное извещение другой Стороны Стороной, для которой создавалась невозможность исполнения обязательств вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы, влечет за собой утрату для этой Стороны права ссылаться на такие обстоятельства в качестве оснований, освобождающих ее от ответственности по Договору.

9.4. В случае если обстоятельства, предусмотренные настоящим разделом, длятся более 1 (Одного) месяца, Стороны вправе расторгнуть Договор, предварительно урегулировав все спорные вопросы. В этом случае Стороны создают комиссию для рассмотрения своих финансовых взаимоотношений, состоящую из равного количества полномочных представителей обеих Сторон.

10. Дополнительные условия

10.1. По окончании строительства Объекту и Объекту долевого строительства будут присвоены почтовый адрес и номер в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством РФ. Площадь Объекта долевого строительства подлежит уточнению в соответствии с данными Технического плана. Почтовый адрес Объекта, номера Объекта долевого строительства и площадь Объекта долевого строительства по данным Технического плана указываются в Акте приема-передачи Объекта долевого строительства (в том числе одностороннем Акте приема-передачи Объекта долевого строительства, составленном Застройщиком).

10.2. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства (в том числе одностороннему Акту приема-передачи Объекта долевого строительства, составленному Застройщиком) несет Застройщик.

10.3. Стороны соглашаются, что если в соответствии с Федеральным законом №214-ФЗ Застройщик обязан зачислить денежные средства и (или) проценты за пользование денежными средствами в депозит нотариусу по месту нахождения Застройщика, т.е. любого нотариуса г. Тулы.

11. Заключительные положения

11.1. Участник долевого строительства за свой счет осуществляет мероприятия, необходимые для государственной регистрации уступки права требования по Договору, а также права собственности и любых иных связанных с Договором регистрационных

действий в отношении Объекта долевого строительства Участника долевого строительства.

11.2. Стороны соглашаются, что если в соответствии с Федеральным законом №214-ФЗ и/или условиями Договора Застройщик направляет уведомление Участнику долевого строительства, датой получения такого уведомления является:

11.2.1. Применительно к передаче Объекта долевого строительства наиболее ранняя из дат:

- день передачи уведомления Участнику долевого строительства лично, либо его представителю под расписку;

- день, определяемый по правилам оказания услуг почтовой связи, если уведомление отправлено по почте регистрируемым почтовым отправлением с описью вложения и уведомлением о вручении по почтовому адресу Участника долевого строительства.

11.2.2. Применительно к другим условиям Договора днем получения уведомления Участником долевого строительства является, если иное в императивном порядке не предусмотрено законодательством РФ, день его передачи Участнику долевого строительства лично, либо его представителю под расписку или десятый день со дня отправки уведомления по почте регистрируемым почтовым отправлением с описью вложения по почтовому адресу, указанному в Договоре, в зависимости от того, какая дата наступит раньше.

11.3. В случае изменения адреса или других реквизитов Сторона, у которой произошли изменения, обязана в десятидневный срок письменно уведомить другую сторону по Договору. В случае не уведомления о новых реквизитах в течение 10 десяти календарных дней с даты соответствующих изменений Сторона считается надлежащим образом исполнившей свои обязательства по отношению к другой Стороне в части почтовых уведомлений, направленных по адресу, указанному в разделе 12 настоящего договора.

11.4. В процессе строительства Объекта возможны изменения параметров помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства. Указанные изменения и отклонения признаются Сторонами допустимыми и не приводят к изменению цены Договора за исключением случаев, предусмотренных в Договоре.

11.5. Стороны пришли к соглашению, что допустимым изменением Общей приведенной площади Объекта долевого строительства является изменение в любую сторону не более чем на 5 (пять) процентов от Общей приведенной площади помещения – Объекта долевого строительства, указанной в столбце 5 Приложения № 1 к Договору.

Стороны пришли к соглашению, что не являются существенными изменения проектной документации Объекта и не являются существенным нарушением требований к качеству производимые Застройщиком без согласования (уведомления) с Участником долевого строительства изменения в Объекте и (или) изменения в Объекте долевого строительства, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если согласование не требуется по законодательству РФ.

Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, балконов и других помещений жилого помещения (Квартиры) может быть уменьшена или увеличена за счёт, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений Квартиры, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства и существенным изменением размеров Объекта долевого строительства).

Застройщик вправе без согласования с Долящиком применять в процессе строительства материалы, изделия, оборудование и т. д. по своему усмотрению независимо от указаний

в проектной документации на конкретные марки, изготовителей или иным индивидуальным обозначениям. При этом указанные материалы, изделия, оборудование должны соответствовать действующим ГОСТам, СП и СниПам.

11.6. Участник долевого строительства дает свое согласие на последующий залог земельного участка, в том числе в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед другими лицами по договорам участия в долевом строительстве, которые будут заключаться Застройщиком при строительстве других объектов недвижимости на земельном участке, на котором осуществляется строительство Объекта, а также в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед кредитными организациями.

11.7. Изменение земельного участка:

11.7.1. Характеристики земельного участка, указанные в п. 1.1. Договора могут быть изменены (либо из него могут быть образованы иные земельные участки) без уведомления и без необходимости получения дополнительного согласия Участника долевого строительства при условии, что это не повлечет за собой изменения фактического местоположения Объекта.

11.7.2. Настоящим Участник долевого строительства дает свое согласие на последующее (до и /или после ввода Объекта в эксплуатацию) изменение по усмотрению Застройщика границ земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора, когда такое изменение связано с разделом земельного участка в целях образования (формирования) отдельного земельного участка под Объектом, в том числе на изменение документации по планировке территории, проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов и любой иной документации, межевание (размежевание) земельного участка, совершение Застройщиком и /или другими лицами любых иных действий, связанных с разделом земельного участка в вышеуказанных целях, также Участник долевого строительства дает свое согласие на уточнение границ земельного участка и/или изменение площади земельного участка и/или изменение (уточнение) описания местоположения его границ.

11.7.3. Участник долевого строительства настоящим прямо выражает свое согласие на образование иных земельных участков из земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора, включая раздел земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора и/или выдел из земельного участка, указанного в п. 1.1. Договор, иного (иных) земельных участков иной площади, на снятие с кадастрового учета земельного участка в связи с постановкой на кадастровый учет вновь образованных земельных участков и постановку на кадастровый учет вновь образованных земельных участков из состава земельного участка, а также на регистрацию права собственности Застройщика на вновь образованные земельные участки.

Настоящее согласие Участника долевого строительства является письменным согласием, выданным в соответствии с п. 4 ст.11.2. Земельного Кодекса РФ. В случае уступки Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по Договору иному лицу согласие Участника долевого строительства сохраняет силу, получение нового согласия Нового участника долевого строительства не требуется.

11.7.4. Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на изменение вида разрешенного использования вновь образованного земельного участка на котором не находится создаваемый на этом земельном участке Объект, в котором расположен Объект долевого строительства.

Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на отчуждение вновь образованного земельного участка, на котором не находится создаваемый на этом земельном участке Объект, в котором расположен Объект долевого строительства, а также на передачу такого вновь образованного земельного участка в аренду, распоряжение или обременение Застройщиком такого земельного участка иным образом.

11.7.5. Уступка Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по Договору иному лицу не прекращает и не отменяет согласия Участника долевого строительства на изменение характеристик земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора, на образование иных земельных участков из земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора, и иных согласий Участника долевого строительства, указанных в разделе 11 Договора. В случае уступки Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по Договору иному лицу положения настоящего раздела Договора распространяются на Нового Участника долевого строительства.

11.7.6. Участник долевого строительства подписанием настоящего Договора подтверждает, что с проектом строительства ознакомлен.

11.8. Настоящим Участник долевого строительства, являющийся субъектом персональных данных, дает Застройщику, выступающему оператором персональных данных, свое согласие на обработку своих персональных данных в целях надлежащего исполнения Застройщиком обязательств по настоящему Договору.

Участник долевого строительства, как субъект персональных данных дает согласие на совершение Застройщиком в качестве оператора персональных данных любых действий (операций) или совокупности действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных, а также передачу (предоставление) персональных данных страховой организации (обществу взаимного страхования), осуществляющей страхование гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче помещения по Договору, а также органу, осуществляющему государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, и при необходимости иным государственным органам и органам местного самоуправления, с использованием баз данных, находящихся на территории Российской Федерации. Участник долевого строительства дает свое согласие на получение от Застройщика информационных и рекламных смс-сообщений по телефонам, указанным в Договоре. Настоящее согласие на обработку персональных данных действует в течение 3 (Трех) лет с даты его предоставления.

В случае уступки Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по настоящему Договору иному лицу, согласие на обработку персональных данных, указанное в настоящем пункте Договора, считается выданным Новым участником долевого строительства.

11.9. На момент заключения Договора Застройщиком не заключен договор с другим лицом, кроме Участника долевого строительства, выполнение условий которого приведет к возникновению (с момента государственной регистрации) права собственности этого лица на Объект долевого строительства.

11.10. Споры и разногласия, возникающие между Сторонами из Договора или в связи с ним, в том числе в связи с его заключением, исполнением, изменением, расторжением и недействительностью, передаются на разрешение суда по месту нахождения Объекта долевого строительства с обязательным соблюдением досудебного претензионного порядка. Срок рассмотрения претензий – в течение 1 (Одного) месяца с момента получения.

11.11. Каждая из сторон Договора обязуется рассматривать и принимать письменные решения в связи с обращениями другой стороны Договора, срок для рассмотрения и ответа Участника долевого строительства на обращения Застройщика пять рабочих дней, срок для рассмотрения и ответа Застройщика на обращение Участника долевого

строительства 30 календарных дней, если иные сроки не установлены действующим законодательством РФ.

11.12. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

11.13. Участник долевого строительства подтверждает, что все условия настоящего Договора и приложений к Договору им внимательно прочитаны перед подписанием и понятны. Участник долевого строительства подтверждает, что содержание сделки, ее последствия, ответственность, возникшие права и обязанности понятны, что любые сомнения в содержании Договора и толковании его условий были им устранены до подписания Договора. Участник долевого строительства подтверждает, что перед подписанием настоящего Договора ознакомился с проектной декларацией и документами на строительство Объекта, местоположением Объекта с учётом окружающей обстановки, в связи с чем ему известны и понятны описание Объекта, его основные характеристики, включая состав и описание имущества. Участник долевого строительства, подтверждает, что он в дееспособности не ограничен, по состоянию здоровья может самостоятельно осуществлять, защищать свои права и исполнять свои обязанности по Договору, не страдает заболеваниями, препятствующими осознать суть подписываемого Договора и обстоятельств его заключения, что у него отсутствуют причины заключать Договор на крайне невыгодных для себя условиях (кабальная сделка).

11.14. Договор составлен в 2 (Двух) экземплярах: один экземпляр для Застройщика, один для Участника долевого строительства. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

11.15. Приложения к Договору:

Приложение № 1 – «Основные характеристики Объекта долевого строительства»;

Приложение № 2 – «План Объекта долевого строительства».

12. Адреса и реквизиты и подписи Сторон

«Застройщик»

ООО «СЗ «АВРОРА-Сити»

Юридический адрес: Российская Федерация, 300026, Тульская область, город Тула, шоссе Щекинское, д. 26А, офис 307

ОГРН 1167154082380

ИНН 7106058194 / КПП 710601001

Р/сч: 40702810600310002020

Банк: АО «Банк ДОМ.РФ»

БИК: 044525266

к/сч.: 30101810345250000266

Телефон: 8(4872) 700-400

«Участник долевого строительства»

Ф.И.О.

Дата и место рождения:

Паспорт гражданина РФ:

выдан:

код подразделения:

Адрес регистрации:

Телефон:

13. Подписи Сторон

Подписывая настоящий Договор Стороны согласовывают все условия, содержащиеся как в самом Договоре, так и в Приложениях № 1, 2 к нему, и подтверждают, что проставление отдельных подписей под каждым приложением к Договору не требуется. Стороны также согласовывают, что все страницы настоящего Договора должны быть пронумерованы, прошиты и скреплены подписями Сторон на обороте последней страницы (на шивке).

Застройщик:

ООО «СЗ «АВРОРА-Сити»

Представитель по доверенности

_____ / _____ /

Участник долевого строительства:

_____ / _____ /

ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Условный номер	Назначение	Этаж расположен ия	Номер подъезда (секции)	Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства (с учетом летних помещений (лоджий и/или балконов и/или террас) с применением понижающих коэффициентов	Общая площадь Объекта долевого строительства (без учета балконов, лоджий и других летних помещений в соответствии с ч.5 ст. 15 ЖК РФ), кв. м.	Жилая площадь Объекта долевого строительства, кв. м.	Количество комнат	Площадь комнат		Площадь помещений вспомогательного использования	
								Условный номер комнаты	Площадь, м ²	Наименование помещения	Площадь м ²
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
	Жилое									Кухня Прихожая С/У Лоджия (с пониж. коэф.)	

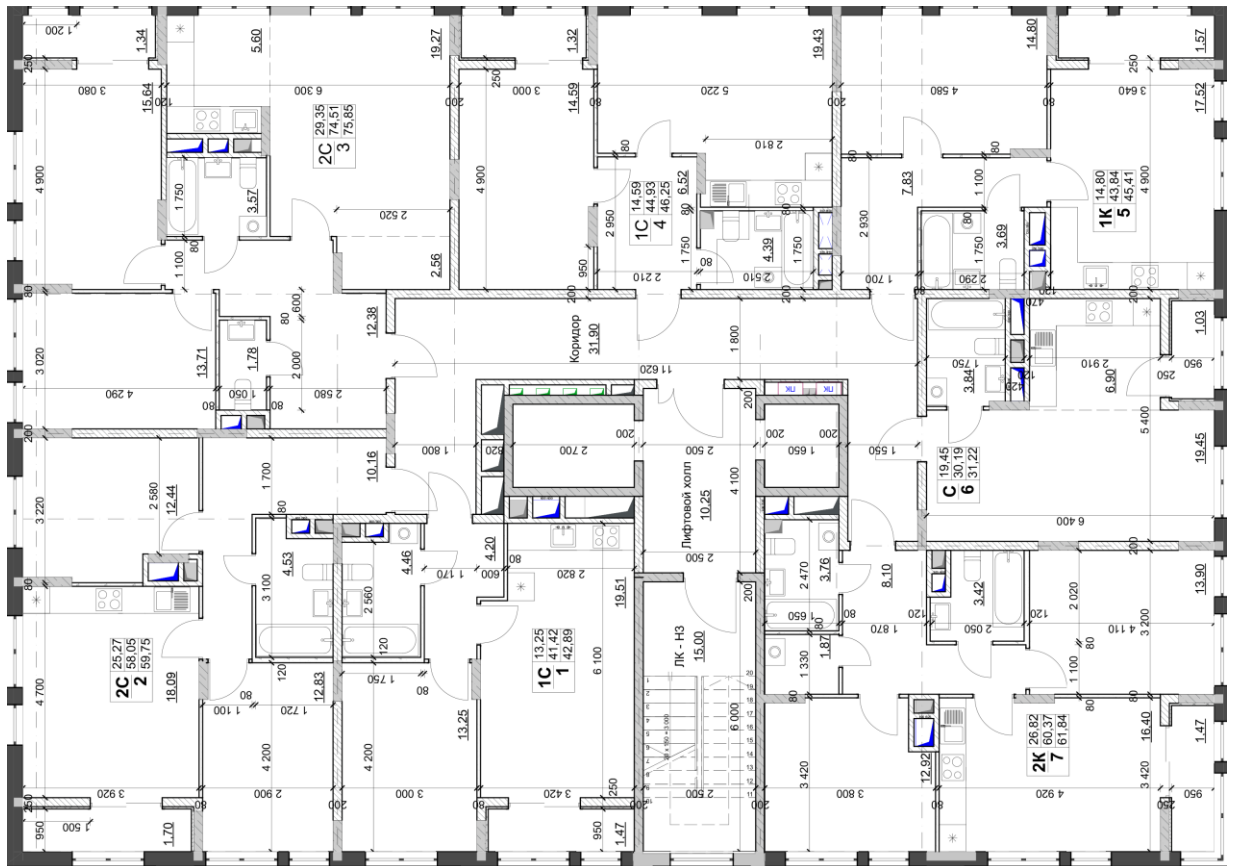
Застройщик:
ООО «СЗ «АВРОРА-Сити»
Представитель по доверенности

_____ / _____ /

Участник долевого строительства:

_____ / _____ /

План Объекта долевого строительства, отображающий расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас), на плане этажа Объекта в пределах секции (подъезда)



Застройщик:
ООО «СЗ «АВРОРА-Сити»
Представитель по доверенности

Участник долевого строительства: