

**Договор № БЛ/К-
Участия в долевом строительстве Многоквартирного жилого дома**

город Тула

xx (xxx) xxx 2020 года

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Баал Кулик», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице директора Лунчева Сергея Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин РФ xxx, пол - жен, дата рождения: «xx» xx ххг., место рождения xx, Паспорт: xx № xx, выдан: xxx, код подразделения xx, зарегистрированная по адресу: xxx, именуемый в дальнейшем по тексту договора «**Участник**», с другой стороны, совместно именуемые «**Стороны**», а отдельно «**Сторона**», заключили настоящий договор, далее именуемый «**Договор**», о нижеследующем:

Термины и определения

Если в тексте настоящего Договора не указано иное, следующие термины и определения имеют указанное значение:

Закон – Федеральный закон Российской Федерации от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» в редакции, действующей на дату подписания настоящего договора.

Земельный участок – Земельный участок площадью 13266,0 кв.м., расположен по адресу: г. Тула, Привокзальный район, по 2-му Клинскому проезду, 2 с кадастровым номером: 71:30:020105:948. Участок находится в собственности у Застройщика (Свидетельство о праве собственности №71:30:020105:948-71/001/2019-4 от 19 июня 2019 года на основании Договора купли-продажи от 11.06.2019 года).

Многоквартирный жилой дом – четырехсекционный многоквартирный дом с встроенными нежилыми помещениями, переменной этажности (количество этажей – 9, 8, 6, 6, в том числе 1 подземный этаж) с эксплуатируемым подвалом, лифтовым блоком с 1-им лифтом в каждой секции, количество квартир – 118 с общей площадью (с учетом лоджий и балконов) – 5904,91 кв.м, строительство которого ведет Застройщик на Земельном участке, далее именуется Жилой дом.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Застройщик обязуется в срок до 14 октября 2021 года своими силами и/или с привлечением других лиц построить (создать) Жилой дом, получить разрешение на ввод в эксплуатацию; передать Участнику Объект долевого строительства, а Участник обязуется в порядке и на условиях, установленных настоящим Договором уплатить обусловленную Договором цену, принять Объект долевого строительства, подписать передаточный акт.

Также Застройщик до 14 октября 2021 года обязан представить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Тульской области разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого дома или нотариально удостоверенную копию этого разрешения.

Стадия строительной готовности, в которой Квартира передается Участнику, определяется в Приложении №1 к настоящему договору.

Основные характеристики жилого дома определяется в Приложении №3 к настоящему договору.

Строительно-монтажные и отделочные работы, а также работы по благоустройству территории и иные работы, необходимые для ввода Жилого дома в эксплуатацию, должны быть выполнены Застройщиком в срок до 14 октября 2021 года. Получение технической документации в органах, осуществляющих техническую инвентаризацию объектов недвижимости, получение необходимых согласований, устранение выявленных полномочными органами недостатков, получение Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, передача Объекта долевого строительства Участнику, предоставление в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Тульской области разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома или нотариально удостоверенной копии этого разрешения должны быть выполнены до 14 октября 2021 года. Застройщик вправе исполнить обязательства по строительству Жилого дома, вводу его в эксплуатацию и передаче Объекта долевого строительства Участнику досрочно.

1.2. Объектом долевого строительства в соответствии с проектной документацией является:

1.2.1. Квартира, в Многоквартирном Жилом доме

№ квартиры по проекту	
№ секции	
№ этажа	
количество комнат, шт.	
общая площадь (без балконов, лоджий, веранд и террас), кв.м	
площадь жилая, кв.м	
площадь балкона, лоджии, террасы с понижающим коэффициентом, кв.м	
общая приведенная площадь объекта долевого строительства: сумма общей площади и площади балкона, лоджии, террасы с понижающим коэффициентом, кв.м	

План Объекта долевого строительства и местоположение Объекта долевого строительства на этаже определяется сторонами в Приложении №2, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.2.2. При возникновении права собственности на Объект долевого строительства у Участника 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. Размер доли Участника в праве общей долевой собственности на общее имущество в Жилом доме пропорционален площади Объекта долевого строительства, подлежащего передаче Участнику.

Место расположения Квартиры, планировка и ее технические характеристики определены в соответствии с проектной документацией в Приложении № 2 «План х этажа» и Приложении № 3 «Сведения о виде дома, о материале наружных стен и поэтажных перекрытий, классе энергоэффективности, сейсмостойкости», которые являются неотъемлемыми частями Договора.

1.3. По окончании строительства адрес возведенного Жилого дома определяется в соответствии с действующим порядком присвоения и регистрации адресов зданий и сооружений в Привокзальном районе г. Тулы, а номер фактически передаваемой Квартиры по экспликации к поэтажному плану.

1.4. Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства указанный в п. 1.2. настоящего договора Объект долевого строительства с отделочными работами и оборудованием помещений согласно Приложению № 1 к настоящему договору.

1.5. Общая площадь Объекта долевого строительства будет уточнена на основании данных органа технической инвентаризации по фактическим обмерам. При этом для целей настоящего договора, в том числе для определения цены Объекта долевого строительства общая площадь Квартиры определяется как сумма площадей всех частей Квартиры, включая площадь помещения вспомогательного использования, а также холодных помещений (лоджий, террас, веранд, и т.п.) с коэффициентом 0,5 для лоджий и с коэффициентом 0,3 для балкона. Участнику известно, что в соответствии со статьей 15 Жилищного кодекса, при государственной регистрации права собственности Участника на Квартиру – площадь жилого помещения, указываемая в свидетельстве о государственной регистрации права, определяется как 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, террас.

1.6. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется после получения Застройщиком разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию и завершения всех расчетов по настоящему договору.

1.7. Строительство Жилого дома осуществляется на основании Разрешения на строительство № 71-RU71326000-11-2020 от 14 апреля 2020 г., выдано Администрацией г. Тулы. Срок действия до 14 октября 2021г.

1.8. Строительство Жилого дома осуществляется с использованием кредитных средств ПАО «Сбербанк России».

1.9. Проектная декларация, включающая информацию о Застройщике и информацию о проекте строительства, в соответствии с п. 2 ст. 19 Федерального закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» опубликована в сети Интернет в ЕИСЖС на портале наш.дом.рф и на сайте <https://baal-logistick.ru/>, изменения в проектную декларацию, в соответствии с требованиями федерального закона № 214-ФЗ от 30 декабря 2004 года публикуются на указанном портале. Проектная декларация направлена Застройщиком в Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии по Тульской области и в уполномоченный орган исполнительной власти, осуществляющий контроль и надзор в области долевого строительства (Инспекция Тульской области по государственному строительному надзору).

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1 Застройщик принимает на себя следующие обязательства:

2.1.1. Своими силами и/или с привлечением других лиц построить (создать) Жилой дом, в точном соответствии с проектной документацией и в установленные графиком строительства сроки, выполнить работы по благоустройству территории и все иные работы, предусмотренные проектной документацией.

2.1.2. Получить разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого дома в установленные настоящим договором сроки.

2.1.3. Осуществлять контроль качества строительно-монтажных работ по возведению Жилого дома, контролировать соответствие производимых работ настоящему договору, строительным нормам и правилам на основании специального договора. Результаты контроля должны быть документированы.

2.1.4. Предоставлять Участнику долевого строительства для ознакомления документы, предусмотренные Законом.

2.1.5. Использовать денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства по настоящему договору, включая следующие цели, но не ограничиваясь: 1) возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства; 2) возмещение затрат на приобретение земельного участка, на котором осуществляется строительство (создание) Объекта долевого строительства; 3) возмещение затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) Объекта долевого строительства, а также на проведение государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий; 4) строительство систем инженерно-технического обеспечения; 5) возмещение затрат в связи с внесением платы за подключение (присоединение) Объекта долевого строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

Денежные средства Участника, уплаченные по настоящему договору в счет оплаты услуг застройщика, расходуются Застройщиком по своему усмотрению.

2.1.6. Своевременно вносить необходимые изменения в проектную декларацию, в течение трех рабочих дней со дня изменения сведений о Застройщике и проекте строительства. Опубликовывать изменения, указанные в настоящем пункте, в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ.

2.1.7. Передать Участнику долевого строительства по подписанному Сторонами передаточному акту Объект долевого строительства в порядке, предусмотренном разделом 4 настоящего договора.

2.1.8. Передать разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого дома или копию этого разрешения в Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории регистрационного округа по месту нахождения Жилого дома, для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства не позднее чем через десять рабочих дней после получения такого разрешения.

2.1.9. В случае если строительство (создание) Жилого дома, не может быть завершено в предусмотренный настоящим договором срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора.

2.1.10. Осуществить государственную регистрацию настоящего договора.

2.1.11. Нести риск случайной гибели или случайного повреждения Жилого дома до передачи Объекта долевого строительства Участнику.

2.1.12. Не препятствовать правопреемникам Участника во вступлении в настоящий договор.

2.1.13. Исполнять иные обязанности, возлагаемые на него законодательством Российской Федерации и настоящим договором.

2.2. Застройщик имеет право:

2.2.1. Самостоятельно совершать все необходимые действия для выполнения обязательств по настоящему Договору, в том числе привлекать третьих лиц (подрядчиков) для выполнения работ по строительству (созданию) Жилого дома, заключать любые необходимые сделки и договоры, в том числе, связанные с привлечением денежных средств для строительства (создания) Жилого дома, вносить изменения в проектную документацию в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

2.2.2. Самостоятельно вносить в Проект Жилого дома и/или Объект долевого строительства архитектурные, структурные изменения, а также заменить строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы или оборудование, при условии, что по завершении строительства Жилого дома в целом и Объект долевого строительства в частности будут отвечать требованиям проектной документации, настоящему Договору и действующим нормативам.

2.2.3. Построить Объект долевого строительства, получить Разрешение на ввод Жилого дома в эксплуатацию, а также вправе передать Объект долевого строительства ранее срока, установленного Договором.

2.2.4. Удерживать Объект долевого строительства, подлежащий передаче Участнику и не передавать его последнему до момента исполнения Участником своего обязательства по оплате Цены Договора (п. 3.2 Договора), в случае, если в срок, предусмотренный Договором для передачи Застройщиком Объекта долевого строительства у Участника имеется просроченная задолженность по Договору.

2.2.5. Передать Объект долевого строительства Участнику в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления предусмотренного настоящим пунктом одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения о готовности Объекта к приемке.

2.3. Участник долевого строительства принимает на себя следующие обязательства:

2.3.1. Вносить в счет участия в долевом строительстве на счет эскроу, открытый в банке, с которым застройщик заключил соглашение, денежные средства в размере и в сроки, предусмотренные настоящим Договором.

2.3.2. Приступить к принятию Объекта долевого строительства в срок, указанный в сообщении о завершении строительства (создания) Жилого дома и готовности Объекта долевого строительства к передаче.

2.3.3. Принять Объект долевого строительства по передаточному акту, либо письменно сообщить Застройщику об отказе подписать передаточный акт до выполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных пунктом 2.1. настоящего договора. С момента подписания передаточного акта Участник становится ответственным за сохранность помещений и приобретает обязательства по оплате всех издержек и обеспечению надлежащего санитарного и технического состояния.

2.3.4. Заключить в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации, договор с управляющей организацией либо непосредственно с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности, и вносить плату за жилое помещение, эксплуатационные, коммунальные и охранные услуги со дня подписания передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства.

2.3.5. Осуществить совместно с Застройщиком государственную регистрацию настоящего договора.

2.3.6. Принять необходимые меры для уведомления Застройщика об изменении фамилии, имени, отчества, места жительства, платежных реквизитов в течение 3 (трех) рабочих дней.

При этом исполнение обязательств Застройщиком по прежним реквизитам в отсутствие уведомления является надлежащим.

2.3.7. Исполнять иные обязанности, возлагаемые на него законодательством Российской Федерации и настоящим договором.

2.4. Участник долевого строительства вправе:

2.4.1. Потребовать от Застройщика в случае, если Объект долевого строительства построен (создан) с отступлениями от условий настоящего договора, приведшими к ухудшению его качества, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного настоящим договором использования, по своему выбору:

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

2.4.2. Отказаться от исполнения договора и потребовать от Застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов в соответствии разделом 7 настоящего договора в случае существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства или неустранения выявленных недостатков в установленный разумный срок.

2.4.3. Потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства требованиям, предусмотренным в пункте 4.4., 4.5. настоящего договора, и отказаться от подписания передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства до исполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных пунктом 2.4.1 настоящего договора.

2.4.4. Отказаться от исполнения договора в одностороннем порядке в случае и в порядке, предусмотренном разделом 7 настоящего договора.

2.4.5. Иметь иные права в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим договором.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОКИ И ПОРЯДОК ЕЕ УПЛАТЫ

3.1. Цена настоящего договора представляет собой сумму денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства и на оплату услуг Застройщика. Вознаграждение Застройщика представляет собой остаток денежных средств, перечисленных дольщиками, после осуществления всех затрат на строительство, НДС не облагается. Цена

настоящего договора подлежит оплате Участником исключительно после государственной регистрации настоящего договора в порядке, предусмотренном настоящим разделом.

На момент заключения настоящего Договора Цена Договора соответствует денежной сумме в размере **xxx (xxx) рублей 00 копеек**. (НДС не облагается)

Цена настоящего Договора («Цена Договора»), подлежащая оплате Участником, определяется как произведение цены 1 кв.м (единицы общей приведенной площади объекта долевого строительства) и общей приведенной площади объекта долевого строительства.

Цена 1 кв.м площади – xxx руб. xx коп. Общая приведенная площадь объекта долевого строительства состоит из суммы общей площади всех помещений объекта долевого строительства, включая площади балкона, лоджии, веранды, террасы с понижающими коэффициентами, установленными федеральными органами исполнительной власти.

Цена Договора включает, в соответствии с Федеральным Законом от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», в том числе:

- оплата услуг Застройщика в размере 10 % от Цены Договора, НДС не облагается;
- возмещение затрат на строительство (создание)Жилого дома и проведение работ по благоустройству прилегающей к Жилому дому территории в соответствии с проектом;
- сумму экономии средств (в случае ее образования) при строительстве Жилого дома, которая будет являться дополнительным вознаграждением Застройщика и Участнику не возвращается.

3.2. Участник долевого строительства 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:** Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д 1; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-200-86-03.

Депонент: xxx, дата рождения: xxx, место рождения: xxx, Паспорт: xxx, код подразделения xxx, зарегистрированная по адресу: xxx

Бенефициар: ООО Специализированный застройщик «Баал Кулик»

Депонируемая сумма:xxx (xxx) рублей 00 копеек.

Срок перечисления Депонентом Суммы депонирования: в соответствии с п. 3.2.2 настоящего Договора участия в долевом строительстве.

Срок условного депонирования денежных средств: до 14 апреля 2022г.

Основания перечисления застройщику (бенефициару) депонированной суммы:

- разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта;
- сведение 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 и наличии задолженности по Договору №xxx об открытии невозобновляемой кредитной линии от xxx г., заключенного с ПАО «Сбербанк», средства направляются Кредитором в погашение задолженности по кредиту в соответствии с Договором до полного выполнения обязательств по Договору. После полного погашения задолженности по указанному Договору средства со счетов эскроу перечисляются на счет Застройщика, открытый в Тульское отделение №8604 ПАО СБЕРБАНК.

Счет, на который должна быть перечислена депонированная сумма: 40702810566000012042.

3.2.2. Оплата производится Участником долевого строительства с использованием специального счета эскроу после государственной регистрации настоящего Договора в следующем порядке:

- Платеж в сумме **xxx (xxx) рубля 00 копеек**, оплачивается Участником за счет собственных средств.

- Платеж, в сумме **xxx (xxx) рубля 00 копеек**, оплачивается Участником за счет кредитных средств Публичного акционерного общества "Сбербанк России " в лице Тульского отделения №8604 ПАО Сбербанка, далее по тексту "Банк", согласно кредитному договору № xxx от «xx» xxx 2020 года в течение 5 (пяти) банковских дней с момента предоставления Участником Займодавцу настоящего договора, зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тульской области.

3.2.3. Участник вправе досрочно оплатить цену настоящего договора, но не ранее даты государственной регистрации настоящего Договора. При досрочной передаче Объекта долевого строительства Участник обязан полностью оплатить цену настоящего Договора до подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

3.3. Цена одного квадратного метра считается неизменной. В связи с тем, что фактическая площадь объекта может отличаться от проектной площади, - общая Цена Договора может изменяться в случаях, предусмотренных пунктами 3.6, 3.7 настоящего Договора.

3.4 В случае невыполнения в срок, либо ненадлежащего выполнения Участником обязательства, указанного в п. 3.2 Договора, Застройщик вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.5 Расходы на первоначальную инвентаризацию Объекта долевого строительства (оформление технического плана на Жилой дом) несет Застройщик.

3.6 Если фактическая общая приведенная площадь Объекта долевого строительства, будет меньше или больше Общей приведенной площади Объекта долевого строительства, указанной в пункте 1.2 настоящего Договора, то стороны производят перерасчет Цены Договора пропорционально изменению Общей приведенной площади Объекта долевого строительства.

Окончательный расчет, в соответствии с условиями настоящего Договора, осуществляется по результатам обмеров, проводимых органом, осуществляющим технический учет жилищного фонда (далее по тексту-БТИ), после окончания строительства Жилого дома. Застройщик уведомляет Участника о необходимости подписания документа об окончании взаиморасчетов – Акта о взаиморасчетах, оформляемого Застройщиком на основании Технического плана, изготовленного БТИ.

В случае, если в результате строительства фактическая Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства уменьшится, - Застройщик вправе получить в счет уплаты цены Договора часть депонируемой суммы, соответствующую фактической Общей приведенной площади Объекта долевого строительства, излишне полученную сумму Застройщик перечисляет на р/с Участника в течение 7 (семи) календарных дней с даты раскрытия счетов эскроу.

В случае, если в результате строительства фактическая Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства увеличится, - Участник, в течение 7 (семи) календарных дней с момента получения соответствующего уведомления от Застройщика обязан: произвести дополнительное перечисление на специальный счет эскроу денежных средств (за всю площадь, отличную от Общей приведенной площади Объекта долевого строительства, указанной в пункте 1.2 настоящего Договора).

3.7 Кроме того, цена Договора, в том числе стоимость 1 кв.м, может быть изменена в том числе в случае изменений в Объекте долевого строительства, изменения характеристик и (или) состава, и (или) включения дополнительных опций в объект, и (или) включения элементов чистовой отделки и (или) в случае прочих изменений в Объекте. В указанных случаях стороны заключают соответствующее соглашение об изменении условий настоящего договора, в котором предусматривают в том числе (но не исключительно) состав, характеристики, цену 1 кв.м Объекта долевого строительства.

3.8 На основании п.5 ст.77 Федерального закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» права требования Участника долевого строительства по настоящему Договору находятся в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки (залога) прав требований в Едином государственном реестре недвижимости в обеспечение исполнения обязательств Участника долевого строительства по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогоу будет являться Банк, а залогодателем – Участник долевого строительства.

Залог требований Участника долевого строительства по настоящему Договору действует с момента его регистрации в Едином государственном реестре недвижимости и до момента государственной регистрации права собственности Объекта долевого строительства на Участника.

На основании п.1 ст.77 Федерального закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Квартира находится в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации Ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости до полного и надлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств перед Банком по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогоу будет являться Банк, залогодателем – Участник долевого строительства.

Последующая ипотека, иное обременение, отчуждение, уступка права требования, перепланировка/переустройство Квартиры могут быть осуществлены только с письменного согласия Банка.

4. СРОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА НА НЕГО

4.1. Застройщик обязуется передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства в течение 6 (шести) месяцев с момента получения Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, но не позднее 14 апреля 2022 года.

Не менее чем за 1 (Один) месяц до наступления срока передачи Объекта долевого строительства Застройщик направляет Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Жилого дома и о готовности Квартиры к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о

необходимости принятия Квартиры и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных п. 2.2.4, настоящего Договора.

Сообщение о завершении строительства (создания) и готовности Объекта долевого строительства к передаче, времени и месте подписания передаточного акта направляется Застройщиком Участнику долевого строительства заказным письмом или вручается лично под расписку по адресу Участника долевого строительства, указанному в пункте 10 настоящего договора.

Участник, получивший уведомление Застройщика о завершении строительства Жилого дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к приемке Объекта долевого строительства в течение 10 (десяти) рабочих дней, если иной срок не предусмотрен в сообщении.

Правила, установленные настоящим пунктом применяются в том числе при досрочной передаче Объекта долевого строительства.

4.2. Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства одновременно с передачей объектов долевого строительства всем участникам долевого строительства, включая Застройщика.

4.3. По соглашению Сторон срок передачи Объекта долевого строительства может быть изменен в случае, если строительство (создание) Жилого дома не может быть завершено в предусмотренный настоящим договором срок и Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока направил Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора.

4.4. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует стадии строительной готовности в соответствии с Приложением № 1 к настоящему договору. При определении качества передаваемой Участнику долевого строительства Квартиры Стороны исходят из того, что свидетельством соответствия Квартиры проекту, строительным нормам и правилам является выданное Застройщику разрешение на ввод Жилого дома в эксплуатацию.

4.5. При отсутствии или неполноте условий настоящего договора качество Объекта долевого строительства должно соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

4.6. В случае несоответствия Объекта долевого строительства требованиям, предусмотренным пунктами 4.4., 4.5. настоящего договора, Застройщик по требованию Участника долевого строительства составляет акт.

4.7. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, устанавливается в пять лет со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику Объекта долевого строительства, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта.

4.8. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования об устранении недостатков в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства по их обнаружении при условии, если такие недостатки выявлены в течение гарантийного срока, предусмотренного пунктом 4.7. настоящего договора.

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

4.10. Течение гарантийного срока приостанавливается на все время, на протяжении которого Объект долевого строительства не мог эксплуатироваться вследствие недостатков, за которые отвечает Застройщик.

4.11. Застройщик гарантирует безвозмездное устранение недостатков (дефектов), за которые отвечает Застройщик.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные законодательством Российской Федерации и настоящим договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

5.2. В случае нарушения установленного настоящим договором срока внесения Платежа, Участник уплачивает Застройщику, на основании соответствующего требования Застройщика, пени в размере, установленном действующим законодательством РФ.

5.4. В случае нарушения предусмотренного настоящим договором срока передачи Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику пени в размере установленном действующим законодательством РФ.

5.5. Срок выплаты неустойки (пени) за просрочку исполнения обязательства по настоящему Договору в добровольном порядке устанавливается в течение – 30 (тридцати) календарных дней, с момента получения соответствующего требования. Сторона, выдвинувшая требования об уплате неустойки должна предоставить соответствующий расчет и банковские реквизиты для перечисления денежных средств с указанием получателя.

6. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

6.1. Настоящим Участник уведомлен, что в процессе строительства возможны архитектурные, структурные и иные изменения, замена строительных материалов и оборудования, а также иные модификации, осуществляющиеся путем внесения изменений и (или) корректировок в проектную документацию Жилого дома в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

6.2. В случае смерти Участника долевого строительства его права и обязанности по договору переходят к наследникам, если федеральным законом не предусмотрено иное. Застройщик не вправе отказать наследникам во вступлении в договор.

6.3. При регистрации настоящего Договора, одновременно подлежит регистрации залог (ипотека) прав требования по настоящему Договору, принадлежащих Участнику, в пользу Кредитора, возникающий на основании закона. С момента государственной регистрации ипотеки прав требования по настоящему Договору права требования, принадлежащие Участнику по настоящему Договору, считаются находящимися в залоге (ипотеке) у Кредитора на основании п. 5 ст. 5, п. 2 ст. 11 и ст. 77 Федерального закона от 16.07.1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» в силу закона.

В случае не регистрации залога (ипотеки) прав требования в целях обеспечения обязательств по Кредитному договору Участник заключает с Кредитором Договор о залоге Прав требования. Права требования по настоящему Договору будут считаться находящимися в залоге у Кредитора с момента государственной регистрации залога прав требования до момента полного исполнения сторонами своих обязательств по настоящему Договору.

При регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства (Квартиру) одновременно подлежит регистрации залог (ипотека) в пользу Кредитора, возникающий на основании закона. С момента государственной регистрации ипотеки на основании п.п. 3 п. 2 ст. 345 Гражданского кодекса Российской Федерации и ст. 77 Федерального закона от 16.07.1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Квартира считается находящейся в залоге Кредитора. Залогодержателем завершенной строительством Квартиры является Кредитор, залогодателем – Участник. Права Кредитора как залогодержателя удостоверяются закладной, оформляемой одновременно с государственной регистрацией права собственности Участника на Квартиру.

Последующий залог Квартиры, иное обременение, отчуждение, перепланировка/переустройство допускаются только с предварительного письменного согласия Кредитора.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА.

7.1. Настоящий Договор становится обязательным для сторон с момента его подписания, вступает в силу и считается заключенным с момента его государственной регистрации и действует до момента исполнения Сторонами всех своих обязательств по Договору. Действие настоящего Договора распространяется на отношения Сторон, возникшие с момента его подписания Сторонами.

7.2. Стороны вправе расторгнуть настоящий договор в порядке и в случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ и настоящим договором.

7.3. Прекращение действия настоящего договора влечет за собой прекращение обязательств сторон по нему, но не освобождает Стороны от ответственности за нарушения, если таковые имели место при заключении или исполнении настоящего Договора.

7.4. В случае отказа от исполнения Договора, расторжения настоящего Договора, а также при прочих обстоятельствах, при условии, что такой отказ от Договора либо расторжение Договора произошло по вине Участника (неисполнение/ ненадлежащее исполнение Участником своих обязательств по Договору) последний обязан возместить Застройщику расходы, связанные с исполнением настоящего Договора (включая, но, не ограничиваясь: расходы на рекламу Жилого дома, выплата вознаграждений третьим лицам, государственная пошлина за регистрацию договора, прочие расходы, понесенные с целью заключения настоящего Договора), в сумме равной фактически понесенным расходам Застройщика. При этом, Участник не вправе требовать от Застройщика уплаты каких-либо процентов за пользование денежными средствами.

В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником, Участник не имеет права на односторонний отказ от исполнения настоящего договора во внесудебном порядке.

7.5. Указанную, в пункте 7.4. настоящего договора, сумму Участник обязуется перечислить на расчетный счет Застройщика в течение 10 (Десять) рабочих дней с момента расторжения настоящего Договора/ отказа от исполнения Договора.

7.6. Уступка Участником права требования по настоящему Договору допускается только после государственной регистрации настоящего Договора, уплаты Участником в соответствии с условиями настоящего Договора в полном объеме обусловленной настоящим Договором цены, исключительно с письменного согласия Застройщика и до момента передачи Объекта Участнику в порядке, установленном настоящим Договором и законодательством РФ.

Уступка прав требований по настоящему Договору подлежит государственной регистрации в установленном законодательством РФ порядке.

Стороны признают, что личность Участника имеет существенное значение для Застройщика. В случае совершения Участником уступки по Договору без согласия Застройщика, Застройщик вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем порядке с применением последствий п.5 ст.9 Федерального закона от 31.12.2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». Застройщик также вправе потребовать от Участника уплаты штрафа в размере 10 (Десяти) % от цены Договора, а в случае уступки денежных требований – штраф в размере 20 (Двадцати)% от размера (суммы) уступленных требований; потребовать признания заключенных сделок по уступке недействительным в установленном законом порядке.

Все последующие уступки прав требований, совершаемые новым Участником долевого строительства (далее - «Новый Участник»), осуществляется при условии письменного согласия Застройщика.

Стороны договорились, что уступка Участником прав требования к Застройщику по неустойке и иным штрафным санкциям не допускается.

7.7. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны лишь при условии, что они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными на то представителями Сторон. Стороны обязуются внести необходимые изменения в Договор, в том числе связанные с изменением параметров Объекта долевого строительства, а также по обоснованному и соответствующему действующему законодательству требованию органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

7.8. Уведомление, извещение или сообщение, направленные одной из Сторон в адрес другой Стороны, по реквизитам и адресу, указанным в настоящем Договоре либо по иным дополнительно заблаговременно письменно сообщенным реквизитам и почтовому адресу, считается отправленным надлежащим образом. Невыполнение Стороной обязанности, указанной в п.7.9. настоящего договора, лишает ее права ссылаться на ненадлежащее уведомление либо неполучение уведомления, извещения или сообщения от другой Стороны.

7.9. В случае изменения реквизитов Стороны Договора обязаны в 5-ти дневный срок уведомить об этом друг друга.

7.10. Наименование статей настоящего Договора приведены исключительно для удобства и не влияют на толкование условий Договора. При толковании статей настоящего Договора его положения являются взаимосвязанными и каждое положение должно рассматриваться в контексте всех других положений.

7.11. Настоящий договор составлен в 3-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один - для Застройщика, один - для Участника, один - для территориального органа Росреестра.

8. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

8.1. Застройщик не несет ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, если докажет что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся: землетрясения, наводнения, ураганы, пожары и другие стихийные бедствия, технологические катастрофы, эпидемии, военные действия, чрезвычайные положения и т.п.

8.2. В случае неизвещения Участника о наступлении непреодолимой силы в десятидневный срок с момента ее наступления Застройщик теряет право ссылаться на данные обстоятельства. Стороны признают, что сообщения, совершенные средствами массовой информации являются надлежащими и не требуют дополнительного извещения.

8.3. Если обстоятельства непреодолимой силы длятся свыше трех месяцев, Стороны вправе расторгнуть настоящий договор без уплаты неустоек, приняв все возможные меры для проведения взаимных расчетов в полном объеме.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. К отношениям, вытекающим из настоящего договора, в части, не урегулированной договором, применяется законодательство Российской Федерации о долевом участии в строительстве.

9.2. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего договора. Все уведомления, запросы, извещения, требования и иные сообщения по вопросам, связанным и вытекающим из настоящего договора, должны быть совершены в письменной форме.

9.3. Настоящий договор имеет обязательную силу для сторон, заключивших его, в том числе по обязательствам, возникшим до его государственной регистрации.

9.4. Заключая настоящий договор, Участник, являющийся субъектом персональных данных, свободно, своей волей и в своем интересе принимает решение о предоставлении его персональных данных Застройщику и дает свое согласие на их обработку Застройщиком и передачу лицу, которое будет осуществлять обработку персональных данных участника по поручению Застройщика, согласно ФЗ-152 от 27.07.2006 г. «О персональных данных».

Приложение №1. Степень строительной готовности Объекта долевого строительства.

Приложение №2. поэтажный план хх этажа.

Приложение №3. Сведения о виде дома, о материале наружных стен и поэтажных перекрытий, классе энергоэффективности, сейсмостойкости.

10. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Баал Кулик»

Адрес: 300024, г. Тула, Ханинский проезд, д. 25, оф. 4, 2 эт., лит. над ЕЖЖ1

ОГРН 1197154008061

ИНН 7103519016

КПП 710401001

Р/с 40702810566000012042

Тульское отделение №8604 ПАО СБЕРБАНК

К/с 30101810300000000608

БИК 047003608

Застройщик:

от имени ООО СЗ «Баал Кулик»

Директор _____ С.А. Лунчев

М.П.

Участник:

(фамилия, имя, отчество полностью)

подпись)

СТРОИТЕЛЬНАЯ ГОТОВНОСТЬ

Многоквартирный жилой дом с встроенными нежилыми помещениями, расположенный по адресу: г. Тула, Привокзальный район, по 2-му Клинскому проезду, 2 с кадастровым номером: 71:30:020105:948

Строительная готовность объекта:

1. Внутридомовые сети телефонизации, радиофикации, телевидения:

- с прокладкой межэтажных проводов,
- с установкой общедомового оборудования,
- без выполнения поквартирной разводки.

2. Квартиры:

- с установкой межкомнатных перегородок из газосиликатных блоков;
- с установкой оконных пластиковых 2-ух камерных стеклопакетов, с установкой отливов;
- с установкой входных дверей в квартиры;
- с остеклением балконов и лоджий;
- без поставки и установки внутриквартирных дверей;
- с устройством стяжки по плите перекрытия жилых помещений квартиры с устройством гидроизоляции санузлов;
- без отделки (подготовки под отделку) внутренней поверхности стен, перегородок и потолков;
- без поставки и устройства подвесных потолков и коробов зашивки мест прохождения магистральных стояков водопровода и канализации;
- ввод системы электроснабжения в квартиру с устройством автоматов, одной электрической розетки в коридоре без внутриквартирной разводки силовой и осветительной сети без поставки и установки потолочных крюков для приборов освещения, плафонов, светильников, звонков;
- ввод сетей холодного водоснабжения до санузлов с установкой приборов учета без внутриквартирной разводки, поставки и установки сантехоборудования;
- с установкой кранов для первичного пожаротушения;
- без внутриквартирной разводки сети канализации, поставки и установки санитарных приборов;
- с устройством отопления с установкой в квартирах радиаторов отопления с терморегуляторами;
- ввод системы газоснабжения в квартиру с установкой приборов учета, с установкой двухконтурного котла и газовой плиты;
- без поставки и выполнения внутриквартирной разводки и оборудования сети телефонизации, радиофикации, телевидения.

Строительная готовность Участнику понятна.

Участник согласен со степенью строительной готовности Объекта долевого строительства.

Застройщик:

от имени ООО СЗ «Баал Кулик»

Директор _____ С.А. Лунчев
М.П.

Участник:

(фамилия, имя, отчество полностью)

План__ этажа Многоквартирного жилого дома

Застройщик
от имени ООО СЗ «Баал Кулик»

Директор _____ С.А. Лунчев
М.П.

Участник:

(фамилия, имя, отчество полностью

подпись)

Сведения о виде дома, о материале наружных стен и поэтажных перекрытий, классе энергоэффективности, сейсмостойкости
Многоквартирный жилой дом, предназначенный для постоянного проживания граждан.

Фундамент – монолитная железобетонная плита.

Конструктивная схема – стены и пилоны монолитные железобетонные толщиной 200мм, плиты перекрытия и покрытия монолитные железобетонные толщиной 180мм и 200мм .

Наружные стены выше отм. 0.000 :

- наружный слой – кладка из облицовочного кирпича толщиной 120мм,
- воздушный зазор – 40мм
- утеплитель стен – «ТЕХНОФАС ОПТИМА» (или аналог) толщиной 100мм,
- внутренний слой – кладка из газобетонных блоков D400 толщиной 250мм.

Перегородки квартир:

- межквартирные – газобетонный блок D500 толщиной 200мм,
- межкомнатные – газобетонный блок D400 толщиной 100мм,

Кровля – плоская с внутренним водостоком.

Класс энергетической эффективности здания «А+».

Сейсмичность Тульской области согласно "СП 14.13330.2014. Свод правил. Строительство в сейсмических районах. СНиП II-7-81*" и карте ОСР-97-А менее 6 баллов по шкале MSK-64.

Застройщик
от имени ООО СЗ «Баал Кулик»

Директор _____ С.А. Лунчев
М.П.

Участник:

(фамилия, имя, отчество полностью

подпись)