

## Договор №

*участия в долевом строительстве Жилого комплекса «Самоварoff» на Веневском шоссе в г.Тула*

город Тула

\_\_ \_\_\_\_\_ 20\_\_ года

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Приокское»**, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Директора Мельникова Дениса Николаевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**Гражданка РФ** именуемая в дальнейшем «**Участник**», с другой стороны, совместно именуемые «**Стороны**», а раздельно «**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 с кадастровым номером 71:14:020701:2299, площадью 59 894 кв.м., расположенный на землях населенных пунктов, разрешенное использование: среднеэтажная жилая застройка. Адрес объекта: Тульская область, г. Тула, Пролетарский район, ш. Веневское. Застройщику участок принадлежит на основании Договора купли-продажи земельного участка №82-21/КП/ДП, выдан 18.08.2021, зарегистрированному Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тульской области 25.08.2021 года за № регистрации 71:14:020701:2299-71/045/2021-15.

**Дом №1** – 9-ти этажный многоквартирный жилой дом (в т.ч. 8 надземных и 1 подземный этаж).

**Квартира** - структурно обособленное помещение, входящее в состав Дома согласно проектной документации (в которой указаны его точное расположение в Доме и проектная планировка), подлежащее передаче Участнику после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию. Квартира характеризуется следующими площадями: общей площадью Квартиры и общей площадью жилого помещения (без балконов, лоджий, веранд и террас), жилой площадью Квартиры.

**Существенное нарушение требований к качеству Квартиры** - проявление существенного недостатка Квартиры, под которым понимается неустранимый недостаток или недостаток, который не может быть устранен без несоразмерных расходов (более 200 000 (Двести тысяч) рублей) или затрат времени (более 45 (сорока пяти) дней), или выявляется неоднократно, или проявляется вновь после его устранения.

**Существенное изменение проектной документации Дома** - изменение общей проектной площади Дома более чем на тридцать процентов и/или изменение этажности Дома более чем на 5 (пять) этажей соответственно от площади и этажности, утвержденных на момент заключения Договора, превышение допустимого изменения общей площади Квартиры, размер которого составляет пять процентов от указанной в Договоре общей площади Квартиры, по независящим от Участника причинам.

**Обстоятельства, очевидно свидетельствующие о том, что Объект долевого строительства не будет передан Участнику своевременно** - прекращение всех работ по строительству Дома на срок, превышающий 6 (шесть) месяцев.

## **1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. Застройщик обязуется в срок до 28 октября 2024 года своими силами и/или с привлечением других лиц построить (создать) Жилой дом, провести необходимые работы для получения разрешения на ввод в эксплуатацию; передать Участнику Объект долевого строительства в соответствии с п. 4.1. настоящего договора, а Участник обязуется уплатить цену, обусловленную пунктом 3.2. настоящего договора, принять Объект долевого строительства в собственность и подписать передаточный акт.

Также Застройщик не позднее чем через десять рабочих дней после получения 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.

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 до 28 октября 2024 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, подготовка к передаче 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 28 октября 2024 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 Жилом доме №1 секция 1**

№ квартиры по проекту	
№ этажа	
количество комнат	
Общая площадь без понижающих коэффициентов, кв.м.	
расчетная площадь, кв.м.	
общая площадь жилого помещения (без балконов, лоджий, веранд и террас), кв.м.	
площадь жилая, кв.м.	
<b>Сведения о Жилом доме</b>	
Вид и назначение	Жилой дом
Этажность	9
Проектная общая площадь	<b>5816,0</b>

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. План \_\_\_ этажа секции \_\_\_ Жилого дома указан в Приложении №2 к настоящему договору.

1.3. По окончании строительства адрес возведенного Жилого дома определяется в соответствии с действующим порядком присвоения и регистрации адресов зданий и сооружений в Пролетарском 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 после ввода в эксплуатацию Жилого дома 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 №1 осуществляется на основании Разрешения на строительство № 71-RU71326000-967-2018 от 28.06.2018 года, выдано администрацией города Тулы.

1.8. 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 на сайте [www.наш.дом.рф](http://www.наш.дом.рф), изменения в проектную декларацию, в соответствии с требованиями федерального закона № 214-ФЗ от 30 декабря 2004 года публикуются на указанных сайтах. 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, в следующих целях: 1) возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства; 2) возмещение затрат на приобретение, в том числе оформление, права аренды на земельные участки, на которых 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 течение 10 дней со дня внесения изменений в проектную декларацию.

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 нотариально удостоверенную 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. Осуществить государственную регистрацию настоящего договора.

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

### 2.2. Застройщик имеет право:

2.2.1. В случае не оплаты Участником цены настоящего договора в срок предусмотренный настоящим договором, отказаться от настоящего договора в порядке, предусмотренном разделом 7 настоящего договора.

2.2.2. Если Участник долевого строительства уклоняется от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный п. 2.1.7. настоящего договора срок, при условии надлежащего качества Объекта долевого строительства и отсутствия претензий Участника, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного п. 2.1.7. настоящего договора для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства (за исключением случая досрочной передачи Объекта долевого строительства). 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.

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

### 2.3. Участник долевого строительства принимает на себя следующие обязательства:

2.3.1. Вносить в счет участия в долевом строительстве 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 2.4.1. 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, иных 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. Уступка прав

После государственной регистрации настоящего договора и до момента подписания сторонами акта приема-передачи Квартиры передать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам только с письменного согласия Застройщика.

Уступка участником долевого строительства прав требований по договору допускается только после уплаты им цены договора в полном объеме или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

Уступка права требования или уступка права требования с одновременным переводом долга на нового Участника долевого строительства совершается исключительно с предварительного письменного согласия Застройщика. Участник в течение 3 (трех) рабочих дней после государственной регистрации договора уступки прав требования уведомляет Застройщика о состоявшейся уступке права требования и предъявляет Застройщику копию зарегистрированного соглашения об уступке.

С даты государственной регистрации соглашения об уступке прав из настоящего договора и полной оплаты Соглашения об уступке лицо, которому перешли права по соглашению об уступке (Новый участник долевого строительства), становится участником долевого строительства в отношении требований, указанных в соглашении об уступке, то есть приобретает все права, предусмотренные действующим законодательством и настоящим Договором участия в долевом строительстве в отношении Застройщика, а Участник эти права утрачивает. Новый участник долевого строительства самостоятельно предоставляет Застройщику доказательства перехода к нему прав из настоящего договора, в том числе доказательства оплаты цены Соглашения об уступке. Застройщик вправе не исполнять обязательства (в том числе по передаче Объекта долевого строительства) в отношении нового участника долевого строительства до предоставления Застройщику доказательств перехода права требования к новому участнику долевого строительства. При этом, у Застройщика не возникает обязанности по оплате пени предусмотренной настоящим договором за просрочку передачи Объекта долевого строительства.

2.4.6. 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.

3.2. Участник долевого строительства вносит денежные средства для строительства (создания) Объекта долевого строительства в размере **0, 00 (\_\_\_\_) рублей 00 копеек**, НДС не облагается

3.3. 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:

3.3.1. Эскроу-агент: Банк ВТБ (публичное акционерное общество), Банк ВТБ (ПАО); 190000, г. Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, д. 29; адрес электронной почты – [Schet\\_escrow@vtb.ru](mailto:Schet_escrow@vtb.ru); номер телефона – 8-800-100-24-24 или любой иной номер телефона из числа публикуемых на официальном интернет-сайте Банка, размещенном по адресу [www.vtb.ru](http://www.vtb.ru).

Депонент: \_\_\_\_\_

**Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Приокское»**

Депонируемая сумма: 0, 00 ( ) рублей 00 копеек.

**Срок перечисления Депонентом Суммы депонирования:** в соответствии с п.3.3.2. настоящего Договора участия в долевом строительстве.

**Срок условного депонирования денежных средств:** до «30» марта 2025 г., но не более шести месяцев после срока ввода в эксплуатацию Жилого дома (срок ввода в эксплуатацию согласно Проектной декларации – 28 октября 2024 года).

**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 Филиал «Центральный» Банка ВТБ (ПАО), место нахождения: 107031, Российская Федерация, г. Москва, ул. Рождественка, д.10/2, стр.1. Почтовый адрес: 300041, г. Тула, проспект Ленина, дом 77, номер телефона 8-991-355-11-24-1 – добавочный 565-076 (565-077, 565-078, 565-076, 565-075). Счет, на который должна быть перечислена депонированная сумма: номер расчетного счета: 40702810314450001503, в Филиал «Центральный» Банка ВТБ (ПАО), к/с 30101810145250000411, БИК: 044525411, ОГРН 1217100009092, ИНН 7100009257, КПП 710001001.

3.3.2. Участник, не позднее 5 (Пяти) рабочих дней после государственной регистрации настоящего договора, полностью оплачивает Застройщику цену, указанную в п.3.2. Договора.

3.4. Датой исполнения обязанности Участника по оплате признается дата поступления денежных средств на счет эскроу. При этом любой платеж по Договору осуществляется не ранее даты государственной регистрации Договора. Участник соглашается с тем, что обязанность Застройщика по передаче ему Объекта возникает только после полной оплаты Участником Цены договора.

3.5. Общая площадь Квартиры будет уточнена на основании данных органа технической инвентаризации по фактическим обмерам. Перерасчет цены настоящего договора (в том числе в отношении третьих лиц, вступивших в настоящий договор на основании последующей уступки, заключенной Гражданином) в связи с изменением площади квартиры, указанной в п.1.2.1 - в соответствии со ст. 15 ЖК, в пределах не более 0,5 кв.м, по итогам замеров органами технической инвентаризации не производится. В случае, отклонения фактической общей площади в сторону увеличения или уменьшения от общей площади Объекта по проекту свыше 0,5 кв.м Участник долевого строительства обязан доплатить Застройщику денежные средства или Застройщик вернуть денежные средства Участнику соответственно, на разницу между фактической площадью Объекта и общей площадью, указанной в п.1.2.1. настоящего договора. При этом сумма доплаты (возврата) будет определяться по стоимости 1 (одного) кв.м из расчета 000, 00 ( ) рублей 00 копеек. Доплата производится Участником до подписания передаточного акта объекта долевого строительства.

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

4.1. Застройщик обязуется передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства в течение 3 (трех) месяцев с момента получения Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и проведении технической инвентаризации, но не позднее 31 января 2025 года.

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 7 (семи) рабочих дней, если иной срок не предусмотрен в сообщении.

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

4.1.2. 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. 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 первого пункта 4.1.2 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 10 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. 4.1. 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.

4.1.4. 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.

4.1.5. 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.

4.1.6. 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).

4.1.7. 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.

4.2. 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.

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

4.10. 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.

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

4.12. 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 не надлежаще 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 пени в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

5.3. В случае нарушения предусмотренного настоящим договором срока передачи Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику пени в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены настоящего договора за каждый день просрочки, а если участником долевого строительства является гражданин, неустойка, предусмотренная настоящим пунктом уплачивается Застройщиком в двойном размере.

5.4. В случае существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора и потребовать от Застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства, а если участником долевого строительства является гражданин, проценты, предусмотренные настоящим пунктом уплачиваются Застройщиком в двойном размере. Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником долевого строительства денежных средств или части денежных средств в счет цены договора до дня их возврата Застройщиком Участнику долевого строительства.

5.5. В случае нарушения Застройщиком установленных законодательством Российской Федерации требований к проектной декларации Участник долевого строительства вправе обратиться в суд или арбитражный суд с иском о признании сделки недействительной как совершенной под влиянием заблуждения. В случае признания сделки недействительной Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства по договору.

## **6. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ**

6.1. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик.

6.2. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства.

6.3. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с пунктом 3.2. настоящего договора и подписания Сторонами передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства.

6.4. 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.

6.5. Способ обеспечения обязательств застройщика по договорам участия в долевом строительстве: счета эскроу.

## **7. РАСТОРЖЕНИЕ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА.**

7.1. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего договора в случае:

1) неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный договором срок передачи Объекта долевого строительства на 2 месяца;

2) неисполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных пунктом 2.4.1. настоящего договора;

3) в иных установленных федеральным законом или договором случаях.

7.2. По требованию Участника долевого строительства договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

1) прекращения или приостановления строительства (создания) Жилого дома, в состав которого входит Объект долевого строительства, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный настоящим договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства;

2) существенного изменения проектной документации строящегося (создаваемого) Жилого дома, в состав которого входит Объект долевого строительства, в том числе существенного изменения размера Объекта долевого строительства. Изменение площади Объекта долевого строительства в пределах не более 5 (пяти) % стороны не признают существенным изменением проектной документации.

3) в иных установленных федеральным законом или договором случаях.

7.3. Застройщик вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего договора в случае систематического нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть:

- В случае, если Цена договора должна быть оплачена одновременно - просрочка внесения платежа более чем 2 (два) месяца.

- В случае, если цена договора оплачивается путем внесения платежей в предусмотренный договором период - нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочки внесения платежа в течение более чем два месяца.

7.4. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора, предусмотренных п. 7.3. настоящего договора, Застройщик вправе расторгнуть договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении Участником долевого строительства такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу, Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора в соответствии с п. 7.5. настоящего договора.

7.5. В случае одностороннего отказа одной из сторон от исполнения настоящего договора договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения. Дата направления уведомления определяется по почтовым штемпелям.

7.6. Настоящий договор может быть расторгнут по соглашению сторон.

7.7. В случае расторжения Участником долевого строительства настоящего Договора по основаниям, предусмотренным частями 1 и 1.1 статьи 9 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г., а также в иных установленных федеральным законом или договором случаях, денежные средства со счета эскроу, подлежат возврату Участнику долевого строительства, путем их перечисления эскроу-агентом на счет Участника долевого строительства.

## **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 не извещения 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. Участник долевого строительства или его правопреемники вправе обратиться в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Тульской области с заявлением о государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства после подписания Застройщиком и Участником долевого строительства или его правопреемниками передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства.

9.4. Настоящий договор действует до момента исполнения обязательств Сторонами по договору.

9.5. Договор составлен в 2-х экземплярах, по одному для каждой Стороны. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

Настоящий договор и (или) уступка прав требования по настоящему договору подлежат государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Тульской области и считаются заключенными с момента такой регистрации. Пошлину за государственную регистрацию настоящего договора Стороны оплачивают в соответствии с действующим налоговым законодательством.

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

9.7. Настоящим Участник подтверждает свое согласие на использование его персональных данных согласно ФЗ-152 от 27.07.2006 г. «О персональных данных».

Приложение №1. Степень строительной готовности Объекта долевого строительства.

Приложение №2. План \_\_\_\_\_ этажа.

## 10. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

**Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Приокское»**

Адрес: 300041, г. Тула, ул. Ф. Энгельса, д.2, пом. 78, комната 7

E-mail: 9539713555@mail.ru

ОГРН 1217100009092

ИНН 7100009257

КПП 710001001

Р/с 40702810314450001503

в Филиал «Центральный» Банка ВТБ (ПАО) г. Москва

к/с 30101810145250000411

БИК: 044525411

**Застройщик:**

от имени ООО «Специализированный застройщик «Приокское»

Директор \_\_\_\_\_ Д.Н. Мельников

**М.П.**

**Участник:**

фамилия, имя, отчество полностью	подпись

Приложение № 1  
к Договору №  
участия в долевом строительстве  
Жилого комплекса «Самоварoff»  
на Калужском шоссе в г.Тула

**Строительная готовность Жилого дома №1**

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

1. Несущие конструкции фундаментов и каркаса – из монолитного железобетона; фундамент – монолитная железобетонная плита на щебеночном основании;
2. *Конструкции стен:*

- 2.1. Наружные стены – вентилируемый фасад с наружной облицовкой фиброцементными панелями, состоящий из:
- тип 1 - фиброцементная панель - 10 мм; - воздушный зазор — 60-80 мм; - утеплитель минераловатный, толщиной 100 мм; - внутренний слой газобетонный блок D600 - 250 мм;
  - тип 2 - фиброцементная панель - 10 мм; - воздушный зазор — 60-80 мм; - утеплитель минераловатный, толщиной 150 мм; - внутренний слой монолитная железобетонная стена - 200 мм;
- 2.2. Межкомнатные перегородки – пазогребневые гипсовые плиты 80 мм;
- 2.3. Межквартирные перегородки – трёхслойной конструкции с наружными слоями выполненными из пазогребневых гипсовых плит и внутренним слоем из минераловатного утеплителя;
- 2.4. Кровля- плоская, с внутренним водостоком.
3. Холодное и горячее водоснабжение выполняется согласно проекту до первого отключающего устройства, с установкой счетчика воды, без установки фильтров;
4. Источник теплоснабжения - квартальная котельная; система отопления – разводка поквартирная, двухтрубная, горизонтальная с установкой отопительных приборов;
- 4.1. Проектом предусмотрена возможность установки электрического полотенцесушителя;
5. Канализация – магистральный межэтажный трубопровод без внутриквартирной разводки и установки сантехприборов;
6. По внутренней телефонизации, сети Интернет, телевидению застройщиком выполняются вертикальные каналы для стояков в подъездах, но без устройства поквартирной разводки;
7. Наружное освещение и благоустройство территории – по проекту;
8. Лифт – 2 шт. (по одному в каждой секции).
9. *Внутренняя отделка в квартирах:*
- 9.1. Полы - стяжка по плите перекрытия со звукоизоляцией, с гидроизоляцией санузлов по проекту;
  - 9.2. Стены – в зависимости от типа стены: штукатурка, без выравнивающей затирки и отделки, или шпатлевка; потолки – без отделки; без установки межкомнатных дверей;
  - 9.3. Электрическая разводка – до щитка в квартире;
  - 9.4. Лоджии – утепленные, остекление из профиля ПВХ в соответствии с проектом;
  - 9.5. Дверь входная – металлическая;
  - 9.6. Окна - из профиля ПВХ в соответствии с проектом, дверь и окна на лоджию из профиля ПВХ в соответствии с проектом;

Строительная готовность Участнику понятна.

Участник согласен со степенью строительной готовности Объекта долевого строительства.

Застройщик

от имени ООО «Специализированный застройщик «Приокское»

Директор \_\_\_\_\_ Д.Н. Мельников

**М.П.**

Участник:

фамилия, имя, отчество полностью	подпись

к Договору №  
участия в долевом строительстве  
Жилого комплекса «Самоварoff»  
на Вeneвском шоссе в г. Тула

План \_\_\_ этажа Секция \_\_\_\_\_

Застройщик  
от имени ООО «Специализированный застройщик «Приокское»

Директор \_\_\_\_\_ Д.Н. Мельников  
**М.П.**

Участник:

фамилия, имя, отчество полностью	подпись