

**Договор №
Участия в долевом строительстве**

город Тула

«__» 2021 года

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «Ин-групп Маленький», именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице Генерального директора Велигодского А.В., действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин РФ _____, (_____ г.р., место рождения: _____, паспорт гражданина РФ: _____, выдан: _____ г. _____, код подразделения: _____, зарегистрирован по месту жительства: _____) именуемый в дальнейшем **«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 расположен по адресу: Тульская область, Ленинский район, сельское поселение Ильинское, примерно в 700 м по направлению на север от ориентира: д. Малевка, ул. Шоссейная, дом 5, общей площадью 157 432,00 кв.м с кадастровым номером 71:14:030501:1291.

Жилой дом – Объект капитального строительства, возводимый Застройщиком на Земельном участке:

«Жилая застройка по Восточному обводу в Ленинском районе Тульской области. Многоквартирный жилой дом №83 со встроенными помещениями общественного назначения»

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. По настоящему договору участия в долевом строительстве (далее по тексту именуется - Договор) одна сторона (далее по тексту именуется - Застройщик) обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом (далее по тексту именуется – «Жилой дом») и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию, передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, а другая сторона (далее по тексту именуется - Участник) обязуется уплатить обусловленную договором цену за счет денежных средств, и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома. Срок для строительства (создания), получения разрешения на строительство Жилого дома - до окончания срок действия разрешения на строительство Жилого дома. Срок передачи Участнику Объекта - до **30.06.2023 года**. Стадия строительной готовности, в которой Объект долевого строительства передается Участнику, определяется в Приложении №2 к настоящему договору. 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

№ квартиры по проекту	
№ этажа	
количество комнат	
общая площадь жилого помещения (без балконов, лоджий, веранд и террас)	кв. м.
площадь жилая	кв. м.

План Объекта долевого строительства, указан в Приложении № 1 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 Тульской области, 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 в стадии строительной готовности, согласно Приложению № 2 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. Участнику известно, что в соответствии со статьей 15 Жилищного кодекса, при государственной регистрации права собственности Участника на Квартиру, площадь жилого помещения, указываемая в документах подтверждающих государственную регистрацию 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 при условии полной оплаты цены настоящего договора.
- 1.7. Строительство Жилого дома осуществляется на основании следующих документов:
Разрешение на строительство № 71-RU71326000-848-2018 выдано Администрацией города Тулы 14.06.2018 года.
Договор аренды земельного участка №2 от 17.01.2013 г., зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тульской области от 24.01.2013 г., № регистрации 71-71-01/132/2012-806. Дополнительное соглашение от 14 июня 2018 года к договору аренды земельного участка № 2 от 17 января 2013 года зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии 29 июня 2018 года № регистрации 71:14:030501:1291-71/001/2018-2236.
- 1.8. Проектная декларация, включающая информацию о Застройщике и информацию, о проекте строительства, в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» публикуется в сети Интернет на сайте Застройщика <http://ingrupptula.ru/>, а также размещается в Единой информационной системе жилищного строительства <https://наш.дом.рф/>

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.
- 2.1.2. Получить разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого дома.
- 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.
- 2.1.4. Предоставлять Участнику долевого строительства для ознакомления документы, предусмотренные Законом.
- 2.1.5. Своевременно вносить необходимые изменения в проектную декларацию в случае изменения сведений о Застройщике и проекте строительства, а также ежеквартально вносить в проектную декларацию изменения, касающиеся сведений о финансовом результате текущего года, размерах кредиторской и дебиторской задолженности. Опубликовывать изменения, указанные в настоящем пункте, в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ.
- 2.1.6. Передать Участнику долевого строительства, по подписанному Сторонами передаточному акту, Объект долевого строительства в порядке, предусмотренном разделом 4 настоящего договора.
- 2.1.7. 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.
- 2.1.8. Нести риск случайной гибели или случайного повреждения Жилого дома до передачи Объекта долевого строительства Участнику.
- 2.1.9. Не препятствовать правопреемникам Участника во вступлении в настоящий договор. До момента предоставления правопреемником участника или его представителем застройщику документов, свидетельствующих о возникновении правопреемства, срок передачи объекта долевого строительства таким лицам не считается нарушенным.

2.1.10. Совершить действия, предусмотренные действующим законодательством, необходимые для открытия участником долевого строительства счета эскроу, необходимого для размещения денежных средств в счет уплаты цены настоящего договора.

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

2.2. Застройщик имеет право:

2.2.1. В случае не перечисления Участником цены настоящего договора на открытый в уполномоченном банке счет эскроу 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. 2.1.6. настоящего договора срок, при условии надлежащего качества Объекта долевого строительства и отсутствия претензий Участника, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного п. 2.1.6. 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 долевого строительства 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. Уплатить цену настоящего договора, путем внесения денежных средств в сроки и размере, установленным данным договором, на открытый в уполномоченном банке (эскроу-агент) счет эскроу с указанием сведений о таком банке (наименование, фирменное наименование, место нахождения и адрес, адрес электронной почты, номер телефона).

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 Объекта долевого строительства и общего имущества Жилого дома и приобретает обязательства по оплате всех издержек и обеспечению надлежащего санитарного и технического состояния Объекта долевого строительства и общего имущества Жилого дома.

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, общее имущество Жилого дома, эксплуатационные, коммунальные и охранные и другие услуги со дня подписания передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства.

2.3.5. Осуществить совместно с Застройщиком действия направленные на осуществление государственной регистрацию настоящего договора.

2.3.6. Принять необходимые меры для уведомления Застройщика об изменении реквизитов, указанных в настоящем договоре, в течение 3 (трех) рабочих дней. При этом исполнение обязательств Застройщиком по прежним реквизитам в отсутствие уведомления является надлежащим.

2.3.7. Совершать действия, предусмотренные действующим законодательством, для открытия, ведения и закрытия счета эскроу в уполномоченном банке, в том числе после регистрации договора участия в долевом строительстве внести денежные средства на указанный счет на срок условного депонирования денежных средств.

2.3.8. 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 настоящего договора в соответствии с разделом 7 настоящего договора в случае существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства или неустранения выявленных недостатков в установленный разумный срок и потребовать от банка (эскроу-агента) прекращения договора счета эскроу, открытого для расчетов по договору участия в долевом строительстве, и возврата денежных средств, размещенных на счете эскроу участнику либо перечисления на его залоговый счет этих денежных средств, права по которому переданы в залог банку или иной кредитной организации, предоставившим денежные средства участнику долевого строительства для оплаты цены договора участия в долевом строительстве, если такое условие предусмотрено договором, заключенным между участником долевого строительства и кредитором.

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.

Уступка участником долевого строительства прав требований по договору допускается только после уплаты им цены настоящего 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.

В случае уступки участником долевого строительства, являющимся владельцем счета эскроу, прав требований по договору участия в долевом строительстве или перехода таких прав требований по иным основаниям, в том числе в порядке универсального правопреемства или при обращении взыскания на имущество должника, к новому участнику долевого строительства с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований участника долевого строительства по договору участия в долевом строительстве, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по такому договору переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним участником долевого строительства.

По соглашению Сторон, с целью недопущения случаев совершения недействительной, в том числе некорректной уступки права требования от Участника долевого строительства в пользу третьих лиц, которые влекут за собой невозможность идентификации конечного участника долевого строительства, а

также недействительность переданного требования по договору, вызванную наличием в документах, составленных третьими лицами при уступке права требования, положений, противоречащих настоящему договору и действующему законодательству РФ в области долевого строительства, согласие Застройщика на уступку права требования выдается Участнику после согласования проекта договора уступки права требования.

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. 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 - депонируемую сумму для строительства (создания) Объекта долевого строительства в размере _____ (_____) рублей, НДС не облагается.

3.3. Участник оплачивает Застройщику цену настоящего договора в следующем порядке:

3.3.1. Не позднее 3 (Трех) рабочих дней со дня после государственной регистрации настоящего договора Участник оплачивает цену, установленную пунктом 3.2. настоящего договора, в полном объеме.

3.3.2. Участник оплачивает Застройщику цену настоящего договора в следующем порядке:

3.3.3. Участник открывает счет эскроу в АО «Банк ДОМ.РФ» на срок условного депонирования денежных средств и вносит на него денежные средства указанные в п.3.2 в сроки в порядке предусмотренном договором.

Депонентом по счету-эскроу является участник - _____

Бенефициар: **ООО Специализированный Застройщик «Ин-групп Маленький»**

Размер депонируемой суммы: _____ рублей

Планируемый срок получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию - до **31.12.2022** года.

Срок условного депонирования: до **30.06.2023** года включительно.

Эскроу-Агентом является: АО «Банк ДОМ.РФ»

Место нахождения: 125009, г. Москва, ул.

Воздвиженка, д. 10;

Адрес электронной почты:

escrow@domrf.ru;

Телефон: + 495 775-86-86.

3.3.4. Обязанность участника долевого строительства по уплате обусловленной договором цены считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в АО «Банк ДОМ.РФ» счет эскроу. Датой уплаты считается дата зачисления денежных средств, указанных в п. 3.2.. договора на открытый в АО «Банк ДОМ.РФ» счет эскроу.

3.4 .В соответствии с п. 5 ст. 488 ГК РФ имущество на приобретение Квартиры в собственность, после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, находится в залоге у Застройщика, до исполнения Участником его обязанности по оплате Цены настоящего договора, при этом государственная регистрация права собственности на Квартиру является государственной регистрацией залога в силу закона, Залогодателем является Участник долевого строительства, Залогодержателем – Застройщик.

3.5. Цена договора является твердой и изменению не подлежит. Производство дополнительных, не предусмотренных договором работ, не производится. Все работы, не предусмотренные стадией строительной готовности указанной в Приложении № 2 к настоящему договору, производятся Участником исключительно после государственной регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства.

Изменение цены договора возможно только на основании дополнительного соглашения к настоящему договору.

3.6. Стороны установили, что перерасчет цены настоящего договора (в том числе в отношении новых участников, вступивших в настоящий договор на основании Соглашения об уступке) в связи с изменением площади Объекта долевого строительства по итогам замеров органами технической инвентаризации не производится.

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

4.1 Застройщик обязуется передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства в срок, установленный пунктом 1.1. настоящего договора.

Не менее чем за 1 (один) месяц до наступления срока передачи Объекта долевого строительства Застройщик должен направить 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. 2.2.2. 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 настоящем договоре.

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.

4.2 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, направит 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 № 2 к настоящему договору. При определении качества передаваемой Участнику долевого строительства Квартиры Стороны исходят из того, что свидетельством соответствия Квартиры проекту, строительнотехническим 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 со всеми изменениями, действующими на дату приемки Объекта долевого строительства, 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, составляет 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 в отношении Жилого дома, в состав которого входит Объект долевого строительства.

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 если Участнику долевого строительства - Гражданину после заключения настоящего договора станет известно об отсутствии у Застройщика права на привлечение денежных средств Граждан для долевого строительства, Участник долевого строительства - Гражданин может расторгнуть настоящий договор. Денежные средства со счета эскроу на основании полученных уполномоченным банком сведений о погашении записи о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату участнику долевого строительства либо перечисляются на его залоговый счет, права по которому переданы в залог банку или иной кредитной организации, предоставившим денежные средства участнику долевого строительства для оплаты цены договора участия в долевом строительстве, если такое условие предусмотрено договором, заключенным между участником долевого строительства и кредитором.

5.3. В случае нарушения установленного настоящим договором срока внесения цены настоящего договора 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 исполнения обязательства по оплате по день фактической оплаты.

5.4. 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. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства вследствие уклонения участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства застройщик освобождается от уплаты участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения застройщиком своих обязательств по такому договору.

5.5. 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.

5.6. 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, и уплатить проценты, в соответствии с пунктом 5.5. настоящего договора.

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., 3.3. 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.

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) существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства;
- 4) 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) изменения назначения общего имущества и/или нежилых помещений, входящих в состав Жилого дома; Стороны согласовали, что изменение назначения общего имущества и/или нежилых помещений, входящих в состав Жилого дома, если площадь таких (измененных) помещений не превышает 20 (Двадцать) % от общей площади помещений, относящихся к общему имуществу Жилого дома, является технологическим и не может служить основанием для расторжения настоящего договора.
- 4) в иных установленных федеральным законом или договором случаях.

7.3. Денежные средства со счета эскроу на основании полученных уполномоченным банком сведений о погашении записи о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату участнику долевого строительства либо перечисляются на его залоговый счет, права по которому переданы в залог банку или иной кредитной организации, предоставившим денежные средства участнику долевого строительства для оплаты цены договора участия в долевом строительстве, если такое условие предусмотрено договором, заключенным между участником долевого строительства и кредитором.

7.4. 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 единовременно - просрочка внесения платежа более чем 2 (два) месяца.
- В случае если цена договора оплачивается путем внесения частичных 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.

7.5. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора, предусмотренных п. 7.4. 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. 7.6. настоящего договора.

7.6. 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.

7.7. Настоящий договор, может быть расторгнут по соглашению сторон.

7.8. В соответствии с действующим законодательством договор может быть изменен или расторгнут по требованию одной из сторон в судебном порядке:

- 1) при существенном нарушении договора другой стороной;
- 2) в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством или договором.

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, аномальные погодные условия и другие стихийные бедствия, технологические катастрофы, эпидемии, военные действия, чрезвычайные положения, требования естественных монополий и органов власти и т.п.

8.2. В случае неизвещения Участника о наступлении непреодолимой силы Застройщик теряет право ссылаться на данные обстоятельства. Стороны признают, что уведомление о наступлении непреодолимой силы посредством средств массовой информации, а также посредством сообщения на официальном сайте застройщика являются надлежащими и не требуют дополнительного извещения. 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.

8.3. Настоящим Участник согласен с тем что срок передачи безусловно продлевается на период действия обстоятельств непреодолимой силы

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. Стороны согласовали, что документы, требуемые Участнику в процессе заключения и исполнения настоящего договора, составляются в электронном виде, в формате pdf, подписываются электронной цифровой подписью Застройщика и передаются Участнику путем направления по адресу электронной почты, предоставленному Участником. Письменное обращение, поступившее Застройщику от Участника, рассматривается в течение 30 дней со дня регистрации письменного обращения. Дополнительные услуги в виде создания и предоставления Участнику документов на бумажном носителе в том числе, но не ограничиваясь, удостоверенной Застройщиком копии настоящего договора, справки об оплате цены договора, согласия на уступку прав требования, копии учредительных и иных документов, могут быть предоставлены Застройщиком по запросу Участника.

9.5. Договор составлен в количестве экземпляров по числу Сторон, и один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Тульской области. 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. поэтажный план Объекта долевого строительства.

Приложение №2. Степень строительной готовности Объекта долевого строительства.

10. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

Специализированный Застройщик «Ин-групп Маленький»

ИНН: 7743637794 КПП: 771801001;

ОГРН: 5077746450117;

Место нахождения: 107113, г. Москва, улица Шумкина, дом 20, строение 1, 1 этаж, помещение №IV, комната №4;

Расчётный счёт 40702.810.2.66000008615

БИК 047003608

Банк ТУЛЬСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8604 ПАО СБЕРБАНК

Корр. счёт 30101.810.3.00000000608

От имени ООО Специализированный Застройщик «Ин-групп Маленький»

Генеральный директор / _____ / А.В. Велигодский

М.П.

Участник:

(фамилия, имя, отчество полностью)

подпись)

Адрес электронной почты _____

Приложение № 1

Количество этажей Жилого дома - 23:

Общая площадь Жилого дома –16 741,8 кв.м.

Сведения о виде дома, о материале наружных стен и поэтажных перекрытий, классе энергоэффективности, сейсмостойкости

Многоквартирный жилой дом, предназначенный для постоянного проживания граждан.

Конструктивная схема – безригельный каркас из монолитного железобетона.

Фундаменты – монолитная железобетонная плита, пилоны и плита перекрытия – монолитные железобетонные.

Наружные стены выше отм. 0.000 – самонесущие, трехслойные:

- наружный слой из облицовочного кирпича,
- утеплитель стен – пенополистирольные плиты (ПСБ),
- внутренний слой – кладка из ячеисто-бетонных блоков толщиной 200мм.

Перегородки квартир:

- межкомнатные – газосиликатные блоки толщиной 100мм,
- межквартирные – газосиликатные блоки толщиной 200мм,
- санузлы – пазогребневые плиты толщиной 80мм.

Кровля – плоская рулонная из наплавляемых материалов, утеплитель – экструдированный полистирол.

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.

От имени ООО Специализированный Застройщик «Ин-групп Маленький»
Генеральный директор / _____ / А.В. Велигодский
М.П.

Участник:

(фамилия, имя, отчество полностью

подпись)

**СТРОИТЕЛЬНАЯ ГОТОВНОСТЬ
объекта долевого строительства (квартиры)***

1. Без поставки и установки оборудования, прокладки проводов, поквартирной разводки внутридомовых сетей телефонизации, радиофикации, телевидения.

2. Квартиры:

- без поставки и установки внутриквартирных дверей;
- подготовка под устройство чистых полов - стяжка по плите перекрытия с теплозвукоизоляцией помещений квартиры и гидроизоляцией санузлов, без устройства и поставки чистых полов, на балконах и лоджиях - без устройства конструкции полов;
- без подготовки под отделку и отделки поверхностей стен, перегородок, ограждений лоджий, потолков, откосов, устройства подвесных потолков и поставки отделочных материалов, кроме простой однослойной штукатурки внутренней поверхности наружных стен и откосов оконных проемов (исключая поверхности монолитного железобетона);
- без поставки и устройства подвесных потолков и коробов зашивки инженерных систем;
- ввод системы электроснабжения с установкой электрического щитка, без внутриквартирной разводки силовой и осветительной сети, поставки и установки оборудования, приборов и устройств;
- ввод сетей холодного и горячего водоснабжения до санузлов без внутриквартирной разводки, поставки и установки оборудования, приборов и устройств;
- без поставки и установки пожарных кранов и шлангов первичного пожаротушения;
- без внутриквартирной разводки сети канализации, поставки материалов и оборудования, приборов и устройств;
- без поставки и установки вентиляционного оборудования, приборов и устройств;
- без поставки и устройства внутриквартирных систем связи и оповещения, телефонизации, радиофикации, телевидения.

*Работы, не предусмотренные строительной готовностью объекта, входящие в состав проекта, имеют рекомендательный характер и выполняются собственниками (пользователями) квартир и нежилых помещений после ввода объекта в эксплуатацию на собственные средства, в соответствии с условиями договоров участия в долевом строительстве.

Строительная готовность объекта долевого строительства (квартиры) Участнику понятна. Участник согласен со степенью строительной готовности объекта долевого строительства (квартиры).

От имени ООО Специализированный Застройщик «Ин-групп Маленький»

Генеральный директор / _____ / А.В. Велигодский
М.П.

Участник:

(фамилия, имя, отчество полностью)

подпись)