

Договор №1/
Участия в долевом строительстве
в Жилом Комплексе- «Комфорт-квартал «Притяжение»

г. Тула

«___» _____ 2021 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «Притяжение» (ОГРН 1177154010692, ИНН 7106078539, КПП 710601001), в лице Генерального директора Борчхадзе Руслана Бадриевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», и

Гражданин Российской Федерации _____, 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 с кадастровым номером 71:14:040401:10070, площадью 34 011 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка); расположенный по адресу: Тульская область, Ленинский район, пос. Петровский. Застройщику участок принадлежит на праве собственности на основании Договора купли-продажи земельного участка №2-3/2021 от 02.07.2021 г, зарегистрированного Управлением Росреестра по Тульской области 15.07.2021 года, № регистрации 71:14:040401:10070-71/045/2021-3.

Жилой дом – жилой дом в Жилом Комплексе «Комфорт-квартал «Притяжение», расположенный по адресу: Тульская область, Ленинский район, поселок Петровский, на земельном участке с кадастровым номером 71:14:040401:10070, 1 этап - жилой дом поз. 01, вспомогательные здания и сооружения, строительство которого осуществляется на основании следующей разрешительной документации.

Указанный адрес является строительным адресом строящегося жилого дома. После приемки и ввода многоквартирного жилого дома в эксплуатацию ему будет присвоен почтовый адрес.

Информация об Объекте строительства:

Многоквартирный дом	Земельный участок	Проектная декларация	Разрешение на строительство
Жилой дом поз.01 с переменной этажностью 10-12-14 этажей.	Земельный участок принадлежит на праве собственности, кадастровый номер 71:14:040401:10070. Земельный участок общей площадью 34 011 кв.м., адрес: Тульская область, Ленинский район, поселок Петровский, принадлежит Застройщику на праве собственности.	Опубликована на сайте https://наш.дом.рф/	№71- RU71326000-65-2021 от 27.09.2021, выданное Администрацией города Тулы

Объект долевого строительства (квартира) - структурно обособленное Жилое 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. Объект долевого строительства характеризуется следующими площадями: проектной площадью помещения, общей площадью помещения (без балконов, лоджий, веранд и террас), общей площадью Объекта долевого строительства (квартиры).

Существенное нарушение требований к качеству Объекта долевого строительства - проявление существенного недостатка Объекта долевого строительства, под которым понимается неустранимый недостаток или недостаток, который не может быть устранен без несоразмерных расходов (более 200 000 (Двухсот 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 Объекта долевого строительства, размер которого составляет пять процентов от указанной в Договоре общей площади Объекта долевого строительства, по не зависящим 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 30.12.2023г своими силами и/или с привлечением других лиц построить (создать) Жилой дом, получить разрешение на ввод в эксплуатацию; передать Участнику Объект долевого строительства в срок установленный 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 в срок до 30.12.2023 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.

Состояние, в котором Объект долевого строительства передается Участнику, определяется в Приложении №1 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. Объект долевого строительства, в Жилом доме позиция № 1

№ помещения по проекту	
№ этажа	
количество помещений	
Проектная площадь помещения, кв.м.	
общая площадь помещения (без балконов, лоджий, веранд и террас), кв.м.	
Общая площадь квартиры, кв.м.	
Класс энергоэффективности дома	В+
Сейсмостойкость дома	5

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

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 Жилого дома указан в Приложении №3 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 г. Туле, а номер фактически передаваемого Объекта долевого строительства 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 проектной документации и Приложением №1 к 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 выписке из Единого государственного реестра недвижимости, 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.

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 соответствии с проектной документацией, 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. Предоставлять Участнику долевого строительства для ознакомления документы, предусмотренные Законом.

2.1.4. 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.

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

2.1.6. 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.

2.1.7. Осуществить государственную регистрацию настоящего договора.

2.1.8. 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. 4.1. настоящего договора срок, при условии надлежащего качества Объекта долевого строительства и отсутствия претензий Участника, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного п. 4.1. 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. Принять необходимые меры для уведомления Застройщика об изменении фамилии, имени, отчества, места жительства, платежных реквизитов в течение 3 (трех) рабочих дней.

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

2.3.6. 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 и (или) указанных в части 1 статьи 7 Закона № 214-ФЗ обязательных требований, приведшими к ухудшению его качества, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного настоящим договором использования, безвозмездного устранения недостатков в разумный срок. После заявления указанного требования, если недостатки Застройщиком не устранены или Участник долевого строительства недоволен результатом работ, он вправе потребовать соразмерного уменьшения цены договора или возмещения своих расходов на устранение недостатков. В случае спора о качестве работ стороны вправе привлечь независимого эксперта или решить спор в судебном порядке.

Если Участник долевого строительства не заявил требование застройщику об устранении недостатков, а вместо этого поручил устранение недостатков третьим лицам, Застройщик вправе выплатить возмещение в размере, не превышающем затрат Застройщика на устранение данных недостатков.

2.4.2. 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.

2.4.3. Уступка прав

После государственной регистрации настоящего договора и до момента подписания сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства Участник долевого строительства вправе передать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам.

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.

Для уступки права требования с одновременным переводом долга на нового Участника долевого строительства Участник обязан получить письменное согласие 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.

2.4.4. 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. Вознаграждение Застройщика представляет собой остаток денежных средств, перечисленных участниками долевого строительства, 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 вносит денежные средства для строительства (создания) Объекта долевого строительства, из расчета _____ за 1 кв.м, стоимость которого является окончательной и пересмотру не подлежит, и составляет _____, НДС не облагается.

3.3. Участник обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора на специальный счет эскроу, открываемый эскроу-агентом для учета и блокирования денежных средств, полученных от Участника долевого строительства, являющегося владельцем счета (далее – Депонент) в целях их перечисления Застройщику при возникновении условий, предусмотренных Законом и договором счета эскроу, заключенным между Застройщиком, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: Акционерное общество «Банк ДОМ.РФ», сокращенное наименование – АО «Банк ДОМ.РФ». Адрес: 125009, г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 10, телефон: 8-800-775-86-86, факс (495) 775-57-40, электронная почта escrow@domrf.ru;

Депонент: _____.

Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «Притяжение», сокращенное наименование – ООО «Притяжение». Адрес: 300034, г. Тула, ул. Пушкинская, д. 53, ЭТАЖ 6, электронная почта: office@gk-stroyalians.ru.

Депонируемая сумма: _____.

Срок перечисления Депонентом суммы депонирования: _____.

Срок условного депонирования денежных средств: 28.06.2024г.,

Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему Договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: «Оплата по Дог. № [●] участия в долевом стро-
ве от [●] г. за жилое пом. усл. ном. [●], НДС не облагается».

Участник долевого строительства не имеет права осуществлять любые платежи по Договору до даты государственной регистрации настоящего Договора. В случае оплаты Участником долевого строительства Цены Договора или части Цены Договора до даты государственной регистрации настоящего Договора, Участник долевого строительства возмещает Застройщику (должностному лицу Застройщика) расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника долевого строительства, предусмотренного Законом на основании письменного требования Застройщика в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения указанного требования.

С целью подтверждения регистрации настоящего Договора, а также подтверждения возможности осуществления платежа в счет оплаты Цены Договора на счет эскроу Застройщик вправе направить Эскроу-агенту на адрес электронной почты: escrow@domrf.ru сканированную копию настоящего Договора в электронном виде с отметкой Органа регистрации прав о государственной регистрации Договора.

В случае отказа Эскроу-агента от заключения договора счета эскроу с Участником долевого строительства, расторжения Эскроу-агентом договора счета эскроу с Участником долевого строительства, по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года N 115-ФЗ "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма", Застройщик может в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном частями 3 и 4 статьи 9 Закона.

Основания перечисления Застройщику депонированной суммы: прямо установленные Законом документы, являющиеся основанием для списания денежных средств со Счета эскроу.

3.4. Датой исполнения обязанности Участника по оплате признается дата поступления денежных средств на счет эскроу. Участник соглашается с тем, что обязанность Застройщика по передаче ему Объекта возникает только после полной оплаты Участником Цены договора.

3.5. Общая площадь Объекта долевого строительства 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 Объекта долевого участия, указанной в п.1.2. - в соответствии со ст. 15 ЖК, в пределах не более 5% от проектной площади, 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 5% проектной площади Участник долевого строительства обязан доплатить Застройщику денежные средства или Застройщик вернуть денежные средства Участнику соответственно, на разницу превышающую 5% от проектной стоимости между фактической площадью Объекта и общей площадью, указанной в п.1.2. настоящего договора. При этом сумма доплаты (возврата) будет определяться по стоимости 1 (одного) кв.м на момент заключения настоящего Договора. 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 6 (шести) месяцев с момента получения Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и проведении технической инвентаризации, но не позднее **30 июня 2024 г.**

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 по адресу Участника долевого строительства, указанному в настоящем договоре или вручается лично под расписку.

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 дом 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, состояние которого соответствует Приложению № 1 к настоящему договору. При определении качества передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Стороны исходят из того, что свидетельством соответствия Объекта долевого строительства проекту, строительно-техническим 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 недоделках, не отраженных Участником при приемке Объекта долевого строительства (кроме скрытых, для обнаружения которых необходимо специальное оборудование, условия, мероприятия).

4.10. Руководствуясь пунктом 2 статьи 7 Закона, Стороны согласовали, что требованием, которое Участник вправе предъявить Застройщику в случае выявления ненадлежащего качества Объекта долевого строительства, является требование безвозмездного устранения недостатков. При этом Сторонами согласовано, что разумным сроком устранения недостатков признается 45 (сорок пять) дней. Данный срок может быть изменен по соглашению Сторон.

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 предусмотренного настоящим договором срока передачи Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику - гражданину пени в размере 2/300 ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены настоящего договора за каждый день просрочки, а если Участником долевого строительства является юридическое лицо, неустойка, предусмотренная настоящим пунктом уплачивается Застройщиком в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка РФ.

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. Участник одобряет имеющиеся на день подписания Договора и дает согласие Застройщику на будущие сделки по обременению земельного (-ых) участка (-ов), предоставленного (-ых) для строительства Дома, его (их) частей, прав аренды на него (них), в том числе при строительстве иных объектов недвижимости на данном (-ых) земельном (-ых) участке (-ах), а также по распоряжению земельным (-ыми) участком (-ами), предоставленным (-ыми) для строительства Жилого дома, его (их) частями, правом аренды на него (них), в том числе путем образования новых земельных участков. Участник подписанием настоящего Договора дает согласие на изменение площади, границ земельного (-ых) участка (-ов), предоставленного (-ых) для строительства Жилого дома, на изменение договора аренды земельного (-ых) участка (-ов) для строительства Жилого дома.

6.6. 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. 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.

7.4. Настоящий договор может быть расторгнут по соглашению сторон.

7.5. В случае прекращения договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным частью 7 статьи 15.5 Закона, денежные средства со счета эскроу на основании полученных Эскроу-агентом сведений о погашении записи о государственной регистрации Договора, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату Участнику долевого строительства. Договор счета эскроу должен содержать информацию о банковском счете депонента, на который перечисляются денежные средства в случае неполучения Эскроу-агентом указания Участника долевого строительства об их выдаче либо переводе при прекращении такого Договора по основаниям, предусмотренным частью 7 статьи 15.5 Закона.

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 3-х экземплярах, по одному для каждой Стороны 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. Описание Объекта долевого строительства.

Приложение №2. План объекта долевого строительства №1.

Приложение №3. План __ этажа.

10. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

ООО «СЗ «Притяжение»

300034, Тульская обл., г. Тула, ул. Пушкинская, д. 53, этаж 6

ИНН 7106078539, КПП 710601001

ОГРН 1177154010692

р/счет 40702810700310042744

в АО «Банк ДОМ.РФ»

к/с 30101810345250000266,

БИК 044525266

Генеральный директор

_____/Р.Б. Борчхадзе

Участник:

**Описание объекта долевого строительства
в Жилом доме позиция №1 в жилом комплексе «Комфорт-квартал «Притяжение»**

- 1.1. Несущие конструкции фундаментов и каркаса – из монолитного железобетона;
- 1.1. Несущие конструкции фундаментов и каркаса – из монолитного железобетона;
- 1.2. Конструкции стен наружных и внутренних: наружные – трехслойные (газобетонные блоки, минеральная каменная вата, вентилируемый навесной фасад из фиброцементных панелей на металлическом каркасе), (газобетонные блоки, минеральная каменная вата, фасадная штукатурка); внутриквартирные перегородки – стеновые газобетонные блоки; межквартирные перегородки и перегородки между квартирами и коридорами общего пользования – трехслойные (стеновые газобетонные блоки, минеральная каменная вата, стеновые газобетонные блоки); внутренняя стена между лестничной клеткой и квартирой – трехслойная (монолитная железобетонная стена, минеральная каменная вата, стеновые газобетонные блоки);
- 1.3. Кровля – рулонная из наплавленных материалов, плоская с внутренним водостоком.
- 1.4. Окна и балконные двери – пластиковые;
- 1.5. Лоджии - алюминиевый профиль.
- 1.6. Полы - стяжка по плите перекрытия, без устройства полов в санузлах;
- 1.7. Внутренняя отделка в квартирах – не выполняется. Участником самостоятельно выполняется внутренняя отделка, а также подготовка под нее, прочие отделочные работы, установка межкомнатных дверей, подоконников;
- 1.8. Водопровод холодной воды – стояки с счетчиками и отключающей арматурой, без разводов по помещениям и установки сантехприборов;
- 1.9. Водопровод горячей воды – стояки с счетчиками и отключающей арматурой, без разводов по помещениям и установки сантехприборов;
- 1.10. Внутренние сети канализации - магистральный межэтажный трубопровод без внутриквартирной разводки и установки сантехприборов;
- 1.11. Электросиловое оборудование в помещениях общего пользования – в объеме проекта.
- 1.12. Отопление – централизованное, от котельной;
- 1.13. Электрическая разводка до щитка;
- 1.14. Городская телефонизация, кабельное телевидение, интернет - устройство в подъездах вертикальных межэтажных щитов без поквартирной разводки;
- 1.15. Пожарная сигнализация – в объеме проекта;
- 1.16. Наружные инженерные сети и сооружения, наружное освещение и благоустройство территории – в объеме проекта.

Описание и характеристики Объекта долевого строительства Участнику понятны.

Участник согласен с состоянием и характеристиками Объекта долевого строительства, подлежащего передаче по настоящему договору.

**Застройщик:
ООО «СЗ «Притяжение»**

Генеральный директор

_____ Р.Б. Борчхадзе

Участник:

Приложение № 2
К Договору №1/___ от _____Участия в долевом строительстве
в Жилом комплексе «Комфорт-квартал «Притяжение»

план объекта долевого строительства №___
В Жилом доме позиция в жилом комплексе «Комфорт-квартал «Притяжение»

Генеральный директор
ООО «СЗ «Притяжение»

_____ Р.Б. Борчхадзе

Участник:

Приложение №3
К Договору №1/ ___ от ___ Участия в долевом строительстве
вв Жилом комплексе «Комфорт-квартал «Притяжение».

План ___ этажа в **Жилом доме позиция №1** в жилом комплексе «Комфорт-квартал «Притяжение».

**Генеральный директор
ООО «СЗ «Притяжение»**

_____ **Р.Б. Борчхадзе**

Участник: