

ДОГОВОР

участия в долевом строительстве в г. Туле

г. Тула

«__» _____ 20__ года

Общество с ограниченной ответственностью специализированный застройщик «АС-ЭНЕРГО», место нахождения: 301651, Российская Федерация, Тульская область, г. Новомосковск, ул. Транспортная 1-я, дом 40, помещение 3, ИНН 7116511342, КПП 711601001, ОГРН 1137154037019, , в лице Генерального директора Барковского Игоря Сергеевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, с одной стороны,

и именуемый в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем **«Стороны»**, в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее «Закон № 214-ФЗ») заключили настоящий договор участия в долевом строительстве (далее по тексту – Договор) о нижеследующем:

1. Термины и их толкование

1.1. Застройщик – юридическое лицо, имеющее на праве аренды земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим договором и действующим законодательством для строительства на этом земельном участке многоквартирных домов на основании полученного разрешения на строительство.

1.2. Участник долевого строительства – юридическое или физическое лицо, вносящее Застройщику денежные средства для строительства многоквартирных домов на условиях настоящего Договора и приобретающее право собственности на объект долевого строительства и право общей собственности на общее имущество в Многоквартирном доме после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома и при условии полного исполнения обязательства по оплате.

1.3. Многоквартирные дома (по отдельности – Многоквартирный дом) – Многоквартирные дома, строительство которых осуществляется на основании следующей разрешительной документации:

по адресу: Тульская область, г. Тула, ул. Свободы, д. 33

№ пп	Многоквартирный дом	Земельный участок	Проектная декларация	Разрешение на строительство
1	Многоквартирный жилой дом с подземной автостоянкой по ул. Свободы, 33 в Советском районе г. Тулы	Земельный участок принадлежит на праве собственности, кадастровый номер 71:30:040119:2443 Земельный участок площадью 1449 кв.м, адрес: Тульская область, г. Тула, Советский р-н, по ул. Гоголевская/ул. Свободы, дом 57/33, принадлежит Застройщику на праве собственности.	Проектная декларация опубликована в сети Интернет на сайте нашдом.рф	№ 71-RU71326000-06-2021 от 04.02.21 г. Срок действия – до 04 февраля 2023 года.

Изменение вышеуказанного адреса в процессе строительства и/или присвоение почтового адреса по окончании строительства не требует внесения изменений в Договор или отдельного извещения Участника долевого строительства об этом. Информацию о новом адресе Стороны получают самостоятельно из соответствующих официальных документов.

1.4. Квартира – структурно обособленное помещение, входящее в состав Многоквартирного дома согласно проектной документации (в которой указаны его точное расположение в Многоквартирном доме и проектная планировка), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию. Квартира характеризуется следующими площадями: Общей площадью Квартиры и Площадью лоджий (балконов), которые в сумме составляют Проектную площадь Квартиры. Проектная площадь Квартир указывается с площадью лоджий, балконов с применением понижающих коэффициентов в соответствии с действующим законодательством.

1.5. Общая площадь Квартиры – сумма жилой площади и площади помещений в Квартире вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в Квартире, за исключением балконов, лоджий, веранд, террас.

Общая площадь Квартиры будет уточнена после ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома на основании данных кадастрового учета по фактическим обмерам.

Участнику долевого строительства известно, что в соответствии со статьей 15 Жилищного кодекса РФ, при государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства 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. Проектные площади Квартиры (проектная общая площадь и проектная площадь лоджий (балконов) – площади Квартиры согласно проектной документации на день подписания настоящего Договора.

1.7. Фактические площади Квартиры (фактическая общая площадь и фактическая площадь лоджий (балконов) – площади Квартиры согласно данным кадастрового учета Многоквартирного дома, проведенного по окончании его строительства. Для целей расчетов Сторон по оплате стоимости Квартир по окончании строительства при расхождении фактической площади Квартиры с проектной площадью лоджий (балконов) принимается в расчет без понижающего коэффициента.

1.8. Объект долевого строительства – жилое помещение, общее имущество в Многоквартирном доме, строящемся (создаваемом) с привлечением денежных средств Участника долевого строительства, подлежащие передаче Участнику долевого строительства в соответствии с условиями настоящего Договора после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

В случае если предметом настоящего Договора являются несколько жилых помещений, соответствующие термины понимаются в тексте Договора во множественном числе.

1.9. Переустройство Квартиры – установка, замена или перенос инженерных и слаботочных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в проектную документацию по Многоквартирному дому до его ввода в эксплуатацию и технический паспорт на Квартиру после ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома.

1.10. Перепланировка Квартиры – изменение ее конфигурации, требующее внесения изменения в проектную документацию по Многоквартирному дому до его ввода в эксплуатацию и технический паспорт на Квартиру после ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома.

1.11. Цена Договора – сумма денежных средств, уплачиваемых Участником долевого строительства на строительство жилых помещений, подлежащих передаче Участнику долевого строительства, включающая в себя затраты на строительство общего имущества в Многоквартирных домах.

1.12. 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, или проявляется вновь после неоднократного его устранения.

1.13. Общее имущество Многоквартирного дома – общее имущество Многоквартирного дома, созданное за счет средств участников долевого строительства, перечень которого определяется в соответствии с действующим законодательством, расположенное в границах земельного участка, на котором осуществлялось строительство.

2. Предмет договора

2.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и/или с привлечением других лиц построить (создать) Многоквартирные дома и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию каждого Многоквартирного дома передать квартиру, указанную в Приложении № 1 к настоящему Договору, Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Цену договора и принять квартиру.

2.2. Договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тульской области, считается заключенным с момента такой регистрации и действует до полного исполнения сторонами своих обязательств по договору.

2.3. Право собственности Участника долевого строительства на Квартиру, указанную в Приложении № 1 к договору, подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

2.4. На сумму исполненного Участником долевого строительства обязательства по оплате стоимости Квартиры Застройщик передает ему в собственность Квартиру, а именно,

- _____ **комнатную квартиру с предварительным номером**, общей проектной площадью с учетом холодных помещений **кв.м.**, расположенную на (-----) **этаже жилого дома № ---- секция «-»** (именуемая далее – Квартира), в состоянии, соответствующем техническим характеристикам, указанным в п.2.6. договора;

2.5. Общая площадь Квартиры, указанной в Приложении № 1 к договору, корректируется по результатам технической инвентаризации (кадастрового учета) Многоквартирного дома.

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

- перегородки – по проекту;
- поверхность потолков – по проекту;
- поверхность стен – по проекту;
- без установки межкомнатных дверей;
- окна из профиля ПВХ в соответствии с проектом, дверь и окна на балкон (при наличии) из профиля ПВХ в соответствии с проектом.
- холодное водоснабжение выполняется согласно проекту до первого отключающего устройства, с установкой счетчика воды, без установки фильтров и полотенцесушителя;
- система отопления индивидуальная согласно проекту;
- канализация – стояки с заглушками (без разводки по квартире и установки сантехприборов);
- газоснабжение выполняется в соответствии с проектом (в том числе счетчики газа), газовые плиты не устанавливаются;
- по внутренней телефонизации, сети Интернет, телевидению застройщиком выполняются вертикальные каналы для стояков в подъездах, но без устройства проводов телефонизации, кабелей сети Интернет, телевидения; радиофикация не выполняется;
- сети связи (интернет, телефон и телевидение) по местам общего пользования выполняются соответствующими организациями за свой счет, остаются в их собственности и не включаются в состав общедомового имущества Многоквартирного дома;

- электротехнические работы выполняются без установки розеток, выключателей, коробок для заземления, патронов, плафонов, светильников, люстровых разъемов и без установки звонков; ввод в квартиру, заканчивающийся автоматом;
- звукоизоляция выполняется в соответствии с проектом;
- выравнивающие стяжки полов и гидроизоляция не выполняются;
- в состав общего имущества многоквартирного дома не включаются нежилые помещения подвального этажа в соответствии с проектом.

Полное описание Объекта долевого строительства содержится в проектной декларации, с которой Участник долевого строительства ознакомился до подписания настоящего Договора.

2.7. Предварительный срок ввода Многоквартирных домов в эксплуатацию не позднее **31 марта 2024 года**. Срок передачи Застройщиком Квартиры в собственность Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи – не позднее **30 июня 2024 года**.

2.8. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Квартиру одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Квартиру.

2.9. Риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры до ее передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик.

2.10. По окончании строительства адрес возведенного Многоквартирного дома определяется в соответствии с действующим порядком присвоения и регистрации адресов зданий и сооружений в городе Туле, а номер фактически передаваемой квартиры по экспликации к поэтажному плану.

2.11. Передача каждой Квартиры Застройщиком и принятие её Участником долевого строительства осуществляется после получения Застройщиком разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию и оплаты Участником долевого строительства полной стоимости передаваемой Квартиры.

2.12. Исполнение обязательств Застройщика по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства обеспечивается следующим способом:

- уплата взносов в компенсационный Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства.
- залогом земельного участка, на котором строится Многоквартирный дом, и строящегося (создаваемого) на этом земельном участке Многоквартирного дома.

3. Цена договора

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. Цена настоящего Договора подлежит оплате Участником долевого строительства исключительно после государственной регистрации настоящего Договора в порядке, предусмотренном настоящим разделом.

3.2. Участник долевого строительства вносит денежные средства в размере ----- (-----) рублей **00 копеек**, НДС не облагается.

3.3. Стоимость одного квадратного метра общей площади Квартиры составляет ----- (-----) рублей, является окончательной и пересмотру не подлежит.

3.4. Участник долевого строительства вносит денежные средства для строительства (создания) Объекта долевого строительства в размере _____ (_____) рублей **00 копеек**, НДС не облагается, путем перечисления на расчетный счет или внесения в кассу застройщика Застройщика в течение 1 (одного) дня после даты государственной регистрации договора участия в долевом строительстве.

3.5. При увеличении фактической общей площади Квартиры более 2 (двух) кв.м. по сравнению с проектной площадью доплату денежных средств за выявленную разницу площадей

(за вычетом 2 (двух) кв.м.), рассчитанную в соответствии с п. 3.1., п. 3.3. договора, производит Участник долевого строительства.

При уменьшении фактической общей площади Квартиры более 2 (двух) кв.м. по сравнению с проектной площадью возврат денежных средств за выявленную разницу площадей (за вычетом 2 (двух) кв.м.), рассчитанную в соответствии с п. 3.1., п. 3.3. договора, производит Застройщик.

Разница в фактической и проектной площади объекта долевого строительства до 2 (двух) квадратных метров, но не более 5% от проектной площади объекта долевого строительства возмещению не подлежит.

Стороны проводят корректировку Цены договора в течение 1 (Одного) месяца с момента получения кадастрового паспорта на каждый Многоквартирный дом путем заключения дополнительного соглашения к настоящему Договору. Окончательные расчеты производятся сторонами не позднее 10 (Десяти) календарных дней с момента корректировки Цены договора. При уклонении одной из Сторон от заключения дополнительного соглашения или невыплаты денежных средств за выявленную разницу площадей, другая Сторона вправе взыскать указанные денежные средства в судебном порядке.

3.6. Уплата Цены договора производится денежными средствами как лично Участником долевого строительства, так и третьим лицом, на которое Участник долевого строительства возложил обязанность по уплате Цены договора. Застройщик вправе принять исполнение, предложенное за Участника долевого строительства третьим лицом при наличии подтверждающего письма Участника долевого строительства.

3.7. В Цену настоящего Договора включена сумма возмещения Застройщику затрат на строительство Объекта, в том числе: непосредственно строительно-монтажные работы по созданию Многоквартирных домов, услуги по охране Многоквартирных домов, услуги по техническому надзору за строительством (функции технического заказчика) и авторскому надзору, разработка проектной документации, необходимые экспертизы и анализы, топографические съемки, геодезические работы, инженерно-геологические изыскания, исследования, необходимые согласования и заключения, а также услуги по контролю качества со специализированными организациями; землеустроительные работы; мероприятия по обеспечению пожарной безопасности; инженерно-технические мероприятия гражданской обороны и пр.; строительство внешних инженерных сетей и коммуникаций и иных необходимых объектов инженерной инфраструктуры и благоустройства; работ и услуг по присоединению и подключению Многоквартирных домов к внешним источникам снабжения, работ и услуг по вводу Многоквартирных домов в эксплуатацию; а также погашение кредитов (в случае их наличия), процентов и комиссий по кредитам, предоставленным банком (ами) Застройщику на строительство Многоквартирных домов, и т.п.

Вознаграждение Застройщика (экономия от строительства) определяется по окончании строительства как разница между средствами, привлеченными от Участников долевого строительства, и суммой фактических затрат на строительство.

3.8. В цену настоящего Договора не включены затраты Участника долевого строительства по получению экземпляра кадастрового паспорта и уплате государственных пошлин при регистрации договора, дополнительных соглашений к нему и регистрации права собственности Участника долевого строительства. После получения Участником долевого строительства Акта приема-передачи Квартиры, он обязуется получить экземпляр кадастрового паспорта на Квартиру в Филиале ФГБУ ФКП Росреестра по Тульской области, после чего получить свидетельство на право собственности в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тульской области. В течение 5 (Пяти) рабочих дней после получения Участником долевого строительства свидетельства на право собственности на Квартиру, он обязуется заключить договор на техническое обслуживание газового оборудования и на поставку газа с соответствующей лицензированной организацией.

4. Права и обязанности сторон

4.1. Застройщик обязан:

4.1.1. добросовестно выполнять свои обязательства по настоящему Договору;

4.1.2. в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и/или с привлечением других лиц построить Многоквартирные дома;

4.1.3. получить в установленном порядке разрешение на ввод Многоквартирных домов в эксплуатацию;

4.1.4. передать Участнику долевого строительства Квартиру не позднее срока передачи в собственность, предусмотренного п.2.7. настоящего Договора.

4.1.5. Осуществлять контроль качества строительно-монтажных работ по возведению Многоквартирных домов, контролировать соответствие производимых работ настоящему Договору, строительным нормам и правилам на основании специального договора.

4.1.6. Передать разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирных домов 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 Многоквартирного дома, для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства не позднее чем через 10 (Десять) рабочих дней после получения такого разрешения.

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

4.2. Застройщик имеет право:

4.2.1. удерживать Квартиру до полного выполнения Участником долевого строительства принятых на себя, в соответствие с п.п. 3.2., 3.3., 3.4., 3.5., 3.6. настоящего Договора, обязательств в отношении конкретной Квартиры;

4.2.2. передать Квартиру Участнику долевого строительства досрочно;

4.2.3. в случае неоплаты Участником долевого строительства Цены настоящего Договора в срок предусмотренный настоящим Договором, отказаться от настоящего Договора в порядке, предусмотренном разделом 5 настоящего договора.

4.2.4. Застройщик гарантирует, что Квартира, право требования передачи которой является частью предмета настоящего Договора, не обременена правами третьих лиц, а также в споре под запретом (арестом) не состоит.

4.3. Участник долевого строительства обязан:

4.3.1. уплатить Цену договора в объеме и сроки, предусмотренные п.п.3.2.,3.3.,3.4.,3.5.,3.6. настоящего Договора;

4.3.2. при нарушении обязательств уплатить пени, предусмотренные п.5.3. настоящего Договора;

4.3.3. после подписания с Застройщиком Акта приема-передачи Квартиры в собственность, в течение двух месяцев:

- получить экземпляр кадастрового паспорта на Квартиру в Филиале ФГБУ "Федеральная кадастровая палата" Росреестра по Тульской области;

- зарегистрировать право собственности на Квартиру в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тульской области;

- выбрать одну из форм управления Многоквартирным домом, предусмотренную законодательством РФ (товарищество собственников жилья, Управляющая компания (будет предложена Застройщиком), либо самостоятельно осуществлять управление;

- заключить с организацией, уполномоченной осуществлять функции управления Многоквартирным домом, договор о техническом обслуживании и эксплуатации Объекта долевого строительства; своевременно и в полном объеме оплачивать расходы по содержанию Объекта долевого строительства (коммунальные услуги, техническое обслуживание, страхование, охрана и т.п.), начиная со дня ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию и вне зависимости от даты подписания Акта приема-передачи и государственной регистрации права

собственности на Объект долевого строительства. Указанные выше платежи уплачиваются Участником долевого строительства исходя из фактических затрат организации, уполномоченной осуществлять функции управления Многоквартирным домом. В случае осуществления Застройщиком расходов на содержание Объекта долевого строительства в период со дня ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию до момента подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства возмещает Застройщику такие расходы.

4.3.4. нести затраты, связанные с оформлением Квартиры в собственность;

4.3.5. нести ответственность за сохранность Квартиры с момента подписания Акта приема-передачи Квартиры в собственность.

4.3.6. Участник долевого строительства обязан в указанный Застройщиком срок являться и присутствовать при всех мероприятиях, требующих его личного участия, подписывать все документы, необходимые для исполнения настоящего Договора.

4.3.7. Принять необходимые меры для уведомления Застройщика об изменении наименования, юридического или почтового адреса, в течение 3 (трех) рабочих дней.

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

4.3.8. Участник долевого строительства обязан принять Квартиру от Застройщика в срок не более 7 (Семи) дней в случае досрочной передачи Квартиры Застройщиком.

4.3.9. Исполнять иные обязанности, возлагаемые на него законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

4.4. Участник долевого строительства имеет право производить уплату денежных средств по настоящему Договору досрочно.

4.5. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами Акта приема-передачи Квартиры в собственность.

4.6. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с договором и подписания сторонами Акта приема-передачи Квартиры в собственность.

5. Ответственность сторон

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или исполнившая свои обязательства ненадлежащим образом, 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. Систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора.

5.3. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки. Уплата неустойки не освобождает Участника долевого строительства от исполнения основного обязательства.

5.4. В случае нарушения предусмотренного настоящим Договором срока передачи Участнику долевого строительства Квартиры Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере, определенном действующим законодательством, за каждый день просрочки.

5.5. Участник долевого строительства не вправе самостоятельно изменять планировку (производить реконструкцию) Квартиры до момента подписания Акта приема-передачи

Квартиры, в том числе осуществлять перенос внутренних перегородок, организовывать проемы и ниши в несущих стенах, изменять проектное положение сантехнических разводов и стояков, схемы электропроводки и вентиляционных каналов и т.п. При нарушении условий данного пункта настоящего Договора Участник долевого строительства возмещает убытки, причиненные самовольной перепланировкой (реконструкцией) Квартиры Застройщику, третьим лицам и несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

5.6. В случае несоблюдения Участником долевого строительства требований снабжающих организаций, в результате чего возникает необходимость повторного испытания инженерных сетей перед пуском газа, воды, подачи электроснабжения, Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику расходы по проведению дополнительных испытаний.

5.7. Расторжение настоящего Договора в одностороннем порядке возможно по основаниям, предусмотренным статьей 9 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

6. Расторжение настоящего договора

6.1. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора в случаях, установленных Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»:

- 1) неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный договором срок передачи такого Объекта на два месяца;
- 2) неисполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных п. 7.6. настоящего Договора;
- 3) существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства;
- 4) в иных установленных федеральным законом или настоящим Договором случаях.

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

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

2) существенного изменения проектной документации строящегося (создаваемого) многоквартирного жилого дома, в состав которого входит Объект долевого строительства, в том числе существенного изменения размера Объекта долевого строительства;

3) изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав многоквартирного жилого дома;

4) в иных установленных федеральным законом или настоящим Договором случаях.

6.3. Застройщик в случае расторжения договора по основаниям, предусмотренным п. 6.1. настоящего договора, в течение двадцати рабочих дней со дня расторжения договора или в случае расторжения договора по основаниям, предусмотренным п. 6.2., в течение десяти рабочих дней со дня расторжения договора обязан возвратить Участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет цены договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных участником долевого строительства. 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. Если Участником долевого строительства является гражданин, указанные проценты уплачиваются застройщиком в двойном размере. Если в течение соответствующего установленного срока Участник долевого

строительства не обратился к застройщику за получением денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства в счет цены договора, и процентов на эту сумму за пользование указанными денежными средствами, застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить денежные средства и проценты за пользование денежными средствами в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается Участнику долевого строительства.

6.4. 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 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.

6.5. При наличии оснований для одностороннего отказа застройщика от исполнения договора, предусмотренных п. 6.4 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 настоящего Договора в соответствии с п. 6.6. настоящего договора.

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

6.7. В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора Застройщик обязан вернуть денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет Цены договора, в течение десяти рабочих дней со дня его расторжения. Если в указанный срок Участник долевого строительства не обратился к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства в счет Цены договора, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить эти денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается Участнику долевого строительства.

6.8. В случае нарушения Застройщиком срока возврата денежных средств или срока зачисления этих денежных средств в депозит нотариуса Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день соответствующего исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства. Указанные проценты начисляются со дня, следующего за днем истечения срока возврата Застройщиком денежных средств Участнику долевого строительства или срока зачисления этих денежных средств в депозит нотариуса, до дня возврата денежных средств Застройщиком Участнику долевого строительства или дня зачисления таких денежных средств в депозит нотариуса. Если Участником долевого строительства является гражданин, указанные проценты уплачиваются Застройщиком в двойном размере.

6.9. При возврате Застройщиком денежных средств в случае его одностороннего отказа от исполнения настоящего Договора зачет требований по уплате Участником долевого строительства неустойки (пеней), предусмотренной Федеральным законом № 214-ФЗ или договором, не допускается.

6.10. Настоящий договор может быть расторгнут по соглашению сторон.

7. Гарантии качества

7.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Квартиру, качество которой соответствует техническим характеристикам, указанным в п. 2.6. настоящего Договора, требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации, иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством.

7.2. Между Сторонами согласовано, что свидетельством качества Квартиры, отсутствия существенных недостатков и соответствия ее проекту, техническим нормам и правилам в области строительства, является разрешение на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, оформленное в установленном порядке.

7.3. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, устанавливается в 5 (Пять) лет со дня передачи Объекта долевого строительства Участникам долевого строительства. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

7.4. 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 7.3. настоящего договора.

7.5. 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.

7.6. В случае, если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) указанных в части 1 статьи 7 Закона № 214-ФЗ обязательных требований, приведших к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, Участник долевого строительства должен первоначально заявить требование Застройщику о безвозмездном устранении 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.

8. Передача Квартиры

8.1. После получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию и проведения кадастрового учета Многоквартирного дома Застройщик уведомляет Участника долевого строительства о готовности к передаче Объекта долевого строительства. Участник долевого строительства обязан в течение 7 (Семи) рабочих дней, со дня начала приемки, указанного в сообщении (письма с описью вложения и уведомлением) Объекта долевого строительства, приступить к его принятию путем подписания Акта приема-передачи.

8.1.1. На основании Акта приема-передачи Участник долевого строительства получает ключи от Квартиры, инструкцию по эксплуатации, право осуществлять отделочные и иные работы, пользоваться газом, водопроводом, канализацией, электричеством, оборудованием.

8.1.2. С момента подписания Акта приема-передачи Участник долевого строительства несет риск случайной гибели или повреждения Квартиры как комплекса имущества, включающего, в том числе, переданное оборудование и иное материально-техническое оснащение Квартиры, а также ответственность перед третьими лицами и Застройщиком в размере убытков, причиненных в результате владения, пользования и распоряжения Участником долевого строительства Объектом долевого строительства.

8.2. В случае обнаружения существенных недостатков Квартиры (существенное несоответствие строительным нормам и правилам, техническим и градостроительным регламентам, проектной документации и п. 2.6. настоящего Договора) при ее передаче Участник долевого строительства и Застройщик составляют Акт, в котором указываются данные недостатки и определяется разумный срок для безвозмездного устранения Застройщиком недостатков в полном объеме.

8.3. В случае если строительство (создание) Многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный настоящим Договором срок, Застройщик не позднее чем за 2 (Два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении настоящего Договора. Изменение срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

8.4. В случае если на стороне Участника долевого строительства имеет место множественность лиц, Стороны согласовали, что надлежащим уведомлением Участника долевого строительства о готовности к передаче Объекта долевого строительства является письмо с описью вложения и уведомлением, направленное по адресу Участника долевого строительства, указанному в настоящем Договоре первым.

9. Уступка прав требований по договору

9.1. Полная или частичная уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору иному лицу в отношении конкретной Квартиры допускается только после полной оплаты Участником долевого строительства Цены договора в отношении соответствующей Квартиры в составе Объекта долевого строительства, с последующим письменным уведомлением Застройщика о состоявшейся уступке прав требований.

9.2. С даты государственной регистрации Договора об уступке прав требований из настоящего Договора лицо, которому перешли права по Договору об уступке прав (Новый участник долевого строительства), становится Участником долевого строительства в отношении требований, указанных в Договоре об уступке прав, то есть приобретает все права, предусмотренные действующим законодательством и настоящим Договором в отношении Застройщика в части конкретных Квартир и соответствующего общего имущества в Многоквартирном доме, а Участник долевого строительства эти права утрачивает.

9.3. В случае неуплаты Участником долевого строительства Цены настоящего Договора Застройщику уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на Нового участника долевого строительства; такой договор уступки прав с переводом долга вступает в силу после государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством. Расходы по регистрации несет Участник долевого строительства и/или новый участник долевого строительства.

9.4. Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания сторонами Акта приема-передачи Квартиры в собственность.

10. Форс-мажор

10.1. Стороны по договору освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по договору, если оно явилось следствием форс-мажорных обстоятельств, перечисленных ниже. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

Сторона, ссылающаяся на форс-мажорные обстоятельства, обязана представить другой Стороне документ компетентного государственного органа для подтверждения их наличия и документы, подтверждающие прямую связь невозможности исполнения своих обязательств по договору с наступившими форс-мажорными обстоятельствами.

10.2. Стороны признают форс-мажорными следующие обстоятельства:

10.2.1. издание нормативно-правового акта, а также действие либо бездействие государственных или местных органов власти, влияющие на ход строительства Объекта;

10.2.2. мятеж, бунт, беспорядки, военные действия и иные общественные события;

10.2.3. пожары, наводнения, другие стихийные и природные бедствия, погодные условия, препятствующие ведению строительных работ и непосредственно влияющие на ход строительства;

10.2.4. любые аналогичные события и обстоятельства, выходящие за рамки контроля Сторон.

10.3. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 6 (Шести) месяцев, Стороны имеют право расторгнуть договор до истечения срока его действия, в том числе в порядке одностороннего отказа, при этом Стороны не несут никакой материальной ответственности, кроме обязательств вернуть все полученное по настоящему Договору.

11. Государственная регистрация права собственности

11.1. Право собственности Участника долевого строительства на каждую Квартиру возникает с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тульской области. При возникновении права собственности на Квартиру у Участника долевого строительства возникает пропорционально площади приобретенной Квартиры право общей долевой собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, которое не может быть отчуждено или передано отдельно от права собственности на Квартиру.

12. Заключительные положения

12.1. Договор вступает в законную силу с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тульской области.

12.2. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

12.3. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров в устной и письменной форме. При не достижении согласия по спорному/спорным вопросу/вопросам в ходе переговоров, стороны могут обратиться в суд.

12.4. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями сторон в письменной форме, являющимися неотъемлемой частью настоящего Договора.

12.5. Все уведомления, извещения являются надлежащими, если они совершены в письменном виде и доставлены до контрагента по настоящему Договору с подтверждением получения.

12.6. Участник долевого строительства дает согласие Застройщику на обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение, обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных для целей исполнения настоящего договора и управления общим недвижимым имуществом, в состав которого входит объект долевого строительства, в течение срока действия настоящего договора и по истечении 3 (трех) лет с момента его исполнения сторонами. Настоящее согласие может быть отозвано Участником долевого строительства путем направления письменного уведомления об отзыве согласия Застройщику.

12.7. Участник долевого строительства дает согласие Застройщику на ведение переписки по настоящему Договору **по следующему адресу электронной почты Участника долевого строительства** _____ . В случае множественности участников долевого строительства, а также в случае уступки прав по Договору данный адрес электронной почты будет применяться в означенных в настоящем пункте целях до получения письменного уведомления, подписанного всеми участниками долевого строительства по настоящему Договору.

Уведомления, предусмотренные ФЗ №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве...», для которых предусмотрена письменная форма, направляются в письменной форме, установленном данным Федеральным Законом.

12.8. Настоящий Договор составлен в трех идентичных, имеющих равную юридическую силу экземплярах: один для Застройщика, один для регистрирующего органа – Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тульской области, один для Участника долевого строительства.

12.9. Приложение №1 к договору: Описание и расположение Квартиры в составе Объекта долевого строительства;

Адреса, реквизиты и подписи Сторон

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью специализированный застройщик «АС-ЭНЕРГО»
место нахождения: 301651, Российская Федерация, Тульская область, г. Новомосковск, ул. Транспортная 1-я, дом 40, помещение 3
ИНН 7116511342
КПП 711601001

Участник долевого строительства:

«_____»

Генеральный директор

_____ **Барковский И.С.**

Описание и расположение Квартиры в составе Объекта долевого строительства

Подписи Сторон:

Застройщик:
**Общество с ограниченной
ответственностью специализированный
застройщик «АС-ЭНЕРГО»**
Генеральный директор

_____ **Барковский И.С.**

Участник долевого строительства:

«_____»
