	город Тула, Ленинский район, д. Нижняя Китаевка, дом №1 по генплану
	Корпус №_, Секция №_, Этаж №_

**ДОГОВОР № НТ1-К\_-/\_-ДУ**  
**участия в долевом строительстве**

город Тула

«\_\_» \_\_\_\_\_ 202\_г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Три Эс Новая Тула»**, ОГРН 1197746693792, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице генерального директора Горшенина Сергея Викторовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**Гражданин Российской Федерации** \_\_\_\_\_, пол \_\_\_\_\_, «\_\_» \_\_\_\_ года рождения, место рождения \_\_\_\_\_, паспорт серия \_\_\_\_ номер \_\_\_\_\_, выданный \_\_\_\_\_, дата выдачи \_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_, зарегистрированный по адресу: \_\_\_\_\_ именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», заключили настоящий договор (далее - «Договор») о нижеследующем:

**1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ**

**1.1. Многоквартирный дом** – Многофункциональный жилой комплекс по адресу: г. Тула, Калужское шоссе, вблизи д. Нижняя Китаевка. I очередь строительства. Кадастровый номер земельного участка 71:14:040401:10041. Многоквартирный жилой дом 1. Корпуса 1,2, расположенный по строительному адресу: **Российская Федерация, Тульская область, Ленинский район, д. Нижняя Китаевка**, подлежащий возведению на земельном участке площадью 16090+/-44 кв.м. с кадастровым номером 71:14:040401:10041, строительство которого осуществляется Застройщиком.

Указанный адрес является строительным и может быть изменен на основании постановления о присвоении почтового адреса после получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

Земельный участок с кадастровым номером 71:14:040401:10041 принадлежит застройщику на праве собственности. Право собственности зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тульской области, о чем в Едином государственном реестре недвижимости «15» марта 2021 г. сделана запись регистрации № 71:14:040401:10041-71/045/2021-1.

Основные характеристики Многоквартирного дома, подлежащие определению в Договоре, в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 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»).

Наименование характеристики	Описание характеристики
Вид	Многоквартирный дом

Назначение объекта	Жилое
Количество корпусов	2
Этажность	5
Количество этажей	6
Общая площадь (кв.м.)	Корпус 1 – 11 449,84; Корпус 2 – 10 065,60.
Материал наружных стен и каркаса объекта	Бескаркасные со стенами из мелкоштучных каменных материалов
Материал поэтажных перекрытий	Сборные железобетонные
Класс энергоэффективности	А+ (очень высокий)
Сейсмостойкость	5 и менее баллов

1.2. **Объект долевого строительства или Объект** – жилое помещение (Квартира), в состав которого входят жилые помещения и помещения вспомогательного использования, предназначенные для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком помещении.

1.3. **Разрешение на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию** – документ, который удостоверяет выполнение строительства Многоквартирного дома в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, проектной документацией, а также соответствие построенного Многоквартирного дома требованиям к строительству, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, разрешенному использованию земельного участка.

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется своими силами и (или) силами третьих лиц построить Многоквартирный дом и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить цену Договора в соответствии с ст.3 Договора и принять Объект долевого строительства по акту приема-передачи (далее по тексту - «Акт приема-передачи») в порядке и в сроки, определенные в ст. 6 настоящего Договора.

### Описание Объекта согласно проектной документации:

- Строительный адрес – \_\_\_\_\_;
- Назначение – жилое;
- Корпус – \_\_ (\_\_\_\_);
- Секция – \_\_ (\_\_\_\_);
- Этаж – \_\_ (\_\_\_\_\_);
- Номер Объекта на этаже – \_\_ (\_\_\_\_);
- Условный номер – \_\_ (\_\_\_\_\_);
- Общая площадь Объекта – \_\_ (\_\_\_\_\_ ) кв.м. (без учета балконов, лоджий, террас);
- Площадь Объекта – \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ ) кв.м. (с учетом балконов, лоджий, террас);
- Площадь балконов, лоджий, террас (при их наличии, в соответствии с проектной документацией) – \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ ) кв.м.;
- Количество комнат – \_\_ (\_\_\_\_);
- Площадь комнат – \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ ) кв.м.

Расположение Объекта на этаже секции Многоквартирного дома указано в Предварительном (проектном) плане этажа Многоквартирного дома с указанием расположения Объекта (Приложении №1 к Договору).

Предварительное (проектное) планировочное решение Объекта (план создаваемого Объекта) приведено в Приложении №2 к Договору.

Перечень работ, подлежащих обязательному выполнению Застройщиком при строительстве Объекта, указан в Перечне работ, подлежащих обязательному выполнению Застройщиком (Приложение №3 к Договору).

Проектная площадь – ориентировочная площадь Объекта, определенная в проектной документации Многоквартирного жилого дома.

Фактическая площадь – общая площадь Объекта согласно данным технической инвентаризации, проведенной по окончании строительства.

Сторонами допускается отклонение Фактической площади Объекта от Проектной площади (как в большую, так и в меньшую сторону). Изменение площади Объекта не является нарушением условий Договора со стороны Застройщика.

После завершения строительства и ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию будет определена фактическая площадь Объекта долевого строительства на основании данных обмеров, полученных по результатам технической инвентаризации, выполненной уполномоченной специализированной организацией.

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

В состав общего имущества Многоквартирного дома подлежат включению помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты.

2.2. Право Застройщика на привлечение денежных средств Участника долевого строительства для строительства Объекта долевого строительства подтверждают следующие документы:

- Договор купли-продажи земельных участков №08/2020 от 28.08.2020 (с учетом Дополнительных соглашений).
- Разрешение на строительство № 71-RU71326000-53-2021 от 27.08.2021, выданное Администрацией города Тулы;
- Проектная декларация № 71-000338 от 09.09.2021 года, размещенная на сайте [www.наш.дом.рф](http://www.наш.дом.рф).

### 3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. **Цена Договора** — сумма денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства по настоящему Договору для строительства (создания) Объекта долевого строительства. Все расчеты осуществляются в безналичном порядке в российских рублях.

3.2. Цена Договора устанавливается в сумме \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ /100) рублей, НДС не облагается.

3.3. Цена одного квадратного метра Объекта долевого строительства составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_/100) рублей, НДС не облагается.

3.4. Оплата Цены Договора производится Участником долевого строительства путем внесения денежных средств (**Депонируемая сумма**) на специальный счет эскроу, открываемый в АО «Банк ДОМ.РФ» (**Эскроу-агент**) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от ФИО (\_\_\_\_\_) (**Депонента**), являющегося владельцем счета эскроу (**Счет эскроу**), в счет уплаты Цены Договора, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (**Бенефициару**) при возникновении условий, предусмотренных Законом № 214-ФЗ и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

**Эскроу-агент:** Акционерное общество «Банк ДОМ.РФ». Сокращенное наименование: АО «Банк ДОМ.РФ». ИНН 7725038124, ОГРН 1037739527077. Место нахождения (адрес): 125009 г.Москва, ул.Воздвиженка, 10. Адрес электронной почты: [escrow@domrf.ru](mailto:escrow@domrf.ru). Телефон: 8-800-775-8686

**Депонент:** Гражданин Российской Федерации \_\_\_\_\_ (Участник долевого строительства), пол \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года рождения, место рождения \_\_\_\_\_, паспорт серия \_\_\_\_\_ номер \_\_\_\_\_, выданный \_\_\_\_\_, дата выдачи, код подразделения \_\_\_\_\_, зарегистрированный по адресу: \_\_\_\_\_;

**Бенефициар:** Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «Три Эс Новая Тула» (Застройщик): Адрес: 119180, г. Москва, ул. Якиманка Б., дом.6, эт 1, пом II, ком часть ком 1; ОГРН 1197746693792; ИНН 9706003874; КПП 770601001; р/с 40702810438000249634 в ПАО Сбербанк; БИК 044525225; кор. счет 30101810400000000225;

**Депонируемая сумма:** \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_/100) рублей, НДС не облагается.

Срок условного депонирования: 29.09.2023 года.

3.5. Уплата Цены Договора производится Участником долевого строительства за счет собственных средств Участника долевого строительства в сумме \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) \_\_\_\_\_/100) рублей, НДС не облагается.


3.6. Депонируемая сумма вносится Депонентом на Счет эскроу не позднее 5 (Пяти) рабочих дней от даты государственной регистрации настоящего Договора.

3.7. Цена Договора подлежит изменению только в случаях, прямо указанных в настоящем Договоре.

3.8. Платеж по Договору осуществляется не ранее даты государственной регистрации Договора. Эскроу-агент в течение 1 рабочего дня уведомляет Застройщика (Бенефициара) о получении указанного платежа (Цены Договора) от Депонента. В Цену Договора не включены расходы по государственной регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к нему, по подготовке и передаче на государственную регистрацию документов, необходимых для регистрации права собственности Участника долевого строительства на объект долевого строительства

3.9. В случае изменения (увеличения либо уменьшения) фактической площади Объекта по результатам обмера, выполненного уполномоченной специализированной организацией, по сравнению с площадью, указанной в 2.1 настоящего Договора, не более чем на 1 (один) кв.м. включительно Цена Договора изменению не подлежит.

3.10. В случае увеличения фактической площади Объекта по результатам обмера, выполненного уполномоченной специализированной организацией, по сравнению с площадью, указанной в



2.1 настоящего Договора, более чем на 1 (один) кв.м. Участник долевого строительства обязуется за счет собственных средств доплатить Застройщику цену Договора за разницу в площади, исходя из расчетной цены 1 (одного) кв.м., указанной в п. 3.3 настоящего Договора, в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения письменного требования Застройщика к Участнику долевого строительства на расчетный счет Застройщика (в случае, если денежные средства со счета эскроу переведены Застройщику). Расчетный счет Застройщика указывается в письменном требовании. Если счет эскроу не закрыт, оплату необходимо произвести на него. Оплата должна быть произведена до подписания Акта приема-передачи.

3.11. В случае уменьшения фактической площади Объекта по результатам обмера, выполненного уполномоченной специализированной организацией, по сравнению с площадью, указанной в 2.1 настоящего Договора, более чем на 1 (один) кв.м. Застройщик обязуется возратить Участнику долевого строительства переплату цены Договора за разницу в площади, исходя из расчетной цены 1 (одного) кв.м., указанной в п. 3.3. настоящего Договора, в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения Застройщиком письменного требования Участника долевого строительства к Застройщику с указанием банковских реквизитов Участника долевого строительства для перечисления денежных средств.

3.12. Исходя из того, что общая площадь Объекта окончательно может быть установлена лишь после окончания строительства и ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию, ни одна из сторон не вправе начислять на сумму доплаты/переплаты, указанной в п. 3.9, 3.10 Договора, проценты (неустойку) в порядке статьи 395 Гражданского кодекса Российской Федерации и требовать их уплаты.

3.13. Оформление государственной регистрации прав собственности Участника долевого строительства на Объект и связанные с этим затраты оплачиваются Участником долевого строительства дополнительно и не входят в цену настоящего Договора. Указанные расходы Участник долевого строительства и Застройщик несут самостоятельно в размере, установленном действующим законодательством РФ.

3.14. Обязательство Участника долевого строительства по оплате Цены Договора в сумме, определенной в п. 3.2 настоящего Договора, считается исполненным с момента поступления в полном объеме денежных средств на Счет эскроу.

3.15. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к Договору, оплачиваются Сторонами в соответствии с нормами действующего законодательства РФ.

3.16. Денежные средства на счет эскроу вносятся после регистрации договора участия в долевом строительстве, заключенного в соответствии со статьей 15.4 настоящего Федерального закона, на срок условного депонирования денежных средств, который не может превышать более чем на шесть месяцев срок ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, указанных в проектной декларации.

3.17. Участник долевого строительства уведомлен и ему известно, что строительство Объекта осуществляется Застройщиком с привлечением кредитных средств, право собственности земельного участка, на котором осуществляется строительство Объекта, будет находиться в ипотеке у банка по Договору ипотеки, имущественные права на Объект также находятся в залоге в пользу банка по Договору залога имущественных прав.

3.18. Если приобретение Объекта долевого строительства производится за счет средств Кредитора, возврат средств при расторжении ДДУ осуществляется на корреспондентский счет Кредитора в сумме кредита и на текущий счет Участника долевого строительства, открытый у

Кредитора в остаточной сумме; и/или на текущий счет Участника долевого строительства у Кредитора в полной сумме.

#### 4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

##### 4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Добросовестно выполнить свои обязательства по Договору.

4.1.2. Обратиться в компетентный орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, с целью регистрации настоящего Договора в установленном законом порядке.

4.1.3. Вносить в проектную декларацию изменения, касающиеся сведений о Застройщике и проекте строительства, а также фактов внесения изменений в проектную документацию, в течение 3 (трех) рабочих дней со дня изменения соответствующих сведений.

4.1.4. Передать Участнику долевого строительства Объект после получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию не позднее срока, предусмотренного п. 6.1 настоящего Договора, при условии надлежащего выполнения Участником долевого строительства в полном объеме своих обязательств по настоящему Договору. Не менее чем за один месяц до установленного п. 6.1 настоящего Договора срока передачи Застройщиком Объекта Участнику долевого строительства, Застройщик направляет Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) Многоквартирного дома и о готовности Объекта к передаче, а также предупреждает Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных настоящим Договором. Сообщение направляется Участнику долевого строительства по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручается Участнику долевого строительства лично под расписку.

4.1.5. Застройщик вправе передать Участнику долевого строительства Объект досрочно. В случае если Застройщик досрочно выполнит свои обязательства по Договору перед Участником долевого строительства, он обязан письменно уведомить об этом последнего не менее чем за 14 (четырнадцать) рабочих дней до предполагаемой даты досрочного исполнения обязательства. Объект передается Участнику долевого строительства только после полной оплаты цены Договора.

4.1.6. В случае если строительство (создание) Многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный 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 (срока передачи Объекта). Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта Участнику долевого строительства оформляется дополнительным соглашением Сторон.


4.1.7. Передать Участнику долевого строительства Объект, качество которого соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов.

4.1.8. Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

4.1.9. Застройщик обязуется информировать Банк о расторжении/прекращении настоящего Договора не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента расторжения/прекращения настоящего Договора.

##### 4.2. Участник долевого строительства обязуется:

4.2.1. Выполнить обязательства по оплате, указанные в статье 3 настоящего Договора.



4.2.2. Обратиться в компетентный орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, с целью регистрации настоящего Договора в установленном законом порядке или предоставить нотариально удостоверенную доверенность представителю Застройщика на представление интересов Участника долевого строительства в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество.

4.2.3. Предоставить Застройщику все необходимые документы, в том числе, согласие супруга(и) или заявление о том, что Участник долевого строительства не состоит в зарегистрированном браке, а также документ, подтверждающий оплату государственной пошлины за регистрацию Договора в сумме, предусмотренной действующим законодательством. Участник долевого строительства обязан передать Застройщику документы не позднее 2 (двух) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора.

4.2.4. Принять Объект по Акту приема-передачи в порядке, установленном настоящим Договором.

4.2.5. В случае обнаружения недостатков Объекта немедленно заявить об этом Застройщику с обязательным составлением двустороннего акта при участии уполномоченного представителя Застройщика.

4.2.6. После приемки Объекта от Застройщика нести расходы по содержанию Объекта, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества Многоквартирного дома, в котором располагается Объект, соразмерно доле в праве общей собственности на это имущество, для чего заключить с эксплуатирующей организацией договоры о предоставлении коммунальных услуг и о долевом участии в расходах по содержанию, ремонту и техническому обслуживанию Многоквартирного дома, в котором располагается Объект, прилегающей территории (эксплуатация Объекта).

4.2.7. Уклонение Участника долевого строительства от заключения с эксплуатирующей организацией договоров на эксплуатацию Объекта и предоставление коммунальных услуг не освобождает Участника долевого строительства от обязанности по возмещению расходов по оплате всех фактически произведенных эксплуатирующей организацией затрат, связанных с эксплуатацией Объекта, соразмерно площади Объекта и соответствующей доли в общем имуществе Многоквартирного дома к общей площади Многоквартирного дома, и от обязанности по оплате коммунальных услуг.

4.2.8. В случае изменений в паспортных данных Участника долевого строительства и/или смены указанного в Договоре почтового адреса, Участник долевого строительства обязуется в течение 5 (пяти) рабочих дней письменно известить Застройщика об этих изменениях. В случае неисполнения Участником долевого строительства своих обязательств, предусмотренных настоящим пунктом, Участник долевого строительства принимает на себя все риски, связанные с любыми последствиями, которые могут возникнуть в результате неисполнения обязательств, предусмотренных настоящим пунктом.

4.2.9. Участник долевого строительства в течение 30 (тридцати) календарных дней с даты подписания Акта приема-передачи Объекта либо иного документа о передаче Объекта долевого строительства в соответствии с настоящим Договором, обязуется самостоятельно обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации права собственности на Объект и доли в общем имуществе Многоквартирного дома и в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента такой регистрации предоставить Застройщику копии документов, подтверждающих произведенную регистрацию.

4.2.10. Не проводить на Объекте до оформления права собственности на него любые работы, связанные с отступлением от проектной документации (перепланировка, возведение внутриквартирных перегородок, пробивка проемов, ниш в стенах и перекрытиях, изменение фасада и т.д.) без предварительного письменного разрешения Застройщика; не устанавливать

внешние блоки кондиционеров, а также другие дополнительные конструкции на фасаде Объекта недвижимости, в местах отличных от мест, предусмотренных проектной документацией.

4.2.11. Участник долевого строительства до подписания Договора ознакомлен с Проектной декларацией, а также уведомлен о запрете устанавливать бытовые технические и другие устройства (кондиционеры, их выносные блоки, антенны телеприема, любое другое оборудование) на фасаде Многоквартирного дома, производить своими или привлеченными силами любые работы по монтажу-демонтажу и/или другому изменению конструкций, составных элементов и цвета выполненного Застройщиком фасада Многоквартирного дома (включая замену оконных рам, изменение их цвета и т.д.), а также не выполнять технологические отверстия в несущих и ненесущих конструкциях, закрытых конструкциями и элементами фасада Многоквартирного дома. Участник долевого строительства имеет право производить установку вышеупомянутых конструкций/устройств только в местах, определенных проектной документацией, в строгом соответствии с документацией и рекомендациями организации, осуществляющей управление и эксплуатацию Многоквартирного дома.

4.2.12. Участник долевого строительства ознакомлен с тем, что Многоквартирный дом строится по индивидуальному проекту. Нарушение условий эксплуатации Объекта и Многоквартирного дома (включая, но не ограничиваясь размещением на фасаде Многоквартирного дома внешних блоков кондиционеров и иного инженерного оборудования вне отведенных мест) является нарушением архитектурного облика дома, а также прав автора, что может повлечь за собой ответственность, предусмотренную законодательством РФ.

#### **4.3. Застройщик вправе:**

4.3.1. Оказать Участнику долевого строительства содействие в регистрации права собственности на Объект.

4.3.2. Без дополнительного согласования с Участником долевого строительства вносить любые изменения в проектную документацию, в том числе, связанные с конструктивными особенностями наружных стен и внутренних перегородок, с изменением фасада, а также с изменением назначения нежилых помещений и имущества общего пользования. Стороны пришли к соглашению о том, что путем подписания настоящего Договора Участник долевого строительства дал свое согласие на любые изменения, предусмотренные данным пунктом.

#### **4.4. Участник долевого строительства вправе:**

4.4.1. Знакомиться с информацией о Застройщике, о проекте строительства и ходе строительства без возможности влиять на деятельность Застройщика по строительству Многоквартирного дома. Участник долевого строительства не вправе требовать от Застройщика предоставления Участнику долевого строительства для ознакомления каких-либо документов, кроме предусмотренных Законом №214-ФЗ.

### **5. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ**

5.1. Участник долевого строительства вправе уступать права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам.

5.2. Уступка Участником долевого строительства прав требования (в том числе по неустойке и иным штрафным санкциям) по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства после уплаты Участником долевого строительства цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

5.3. Участник долевого строительства обязан письменно уведомить Застройщика по реквизитам, указанным в статье 11 Договора, в случае уступки права требования по настоящему Договору в



течение 7 (семи) календарных дней до момента государственной регистрации Договора уступки другому лицу.

5.4. Договор уступки вступает в силу с момента его государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством. Расходы по регистрации договора уступки несет Участник долевого строительства и (или) новый участник долевого строительства.

5.5. В течение 7 (семи) календарных дней с момента регистрации договора уступки в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, Участник долевого строительства обязуется предоставить Застройщику копию договора уступки со штампом регистрирующего органа, а также выписку из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, подтверждающую регистрацию договора уступки. Ответственность за последствия неисполнения данного обязательства лежит на Участнике долевого строительства.

5.6. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору (в том числе по неустойке и иным штрафным санкциям) иному лицу допускается только после уплаты Участником долевого строительства цены Договора или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

## 6. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

6.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком осуществляется на основании подписываемого сторонами Акта приема-передачи после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома. Планируемый срок получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию – II квартал 2023 года.

Срок передачи Объекта Участнику долевого строительства – **не позднее 30 сентября 2023г.**, при условии полного и надлежащего исполнения Участником долевого строительства финансовых обязательств по настоящему Договору. При передаче Объекта Застройщик передает Участнику долевого строительства Инструкцию по эксплуатации Объекта, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного использования Объекта, о сроке службы Объекта и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

6.2. Допускается досрочная передача Застройщиком Объекта. В этом случае Участник долевого строительства не вправе уклоняться от досрочной приемки Объекта. Согласие Участника долевого строительства на досрочную передачу Объекта не требуется.

6.3. При наличии у Участника долевого строительства каких-либо замечаний к передаваемому Объекту, указанных в акте, подписанном в соответствии с п.4.2.4 Договора, Застройщик обязан в течение 20 (двадцати) рабочих дней рассмотреть требования Участника долевого строительства и согласовать с Участником долевого строительства разумные сроки устранения замечаний по имеющимся недостаткам Объекта.

6.4. Обязательства Застройщика по передаче Объекта считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

## 7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

7.1. Объект долевого строительства должен соответствовать условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов.

7.2. Гарантийный срок для Объекта, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в его состав, составляет пять лет и исчисляется со дня передачи Объекта.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет три года и исчисляется со дня подписания первого Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

7.3. В случае если Объект долевого строительства построен Застройщиком с нарушениями требований качества, которые делают его непригодным для использования, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок, а при его отказе – возмещения своих документально подтвержденных расходов на устранение недостатков.

7.4. Участник долевого строительства в момент передачи ему Объекта долевого строительства, но до подписания Акта приема-передачи вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства требованиям качества, и отказаться от подписания Акта приема-передачи до исполнения устранения Застройщиком недостатков.

## **8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

8.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору в порядке, предусмотренном Законом № 214-ФЗ.

8.2. Участник долевого строительства не вправе устанавливать оборудование, указанное в п.4.2.10 Договора, на фасаде Многоквартирного дома, в местах отличных от мест, предусмотренных проектной документацией и согласованных управляющей компанией. В случае нарушения Участником долевого строительства норм указанного пункта, он уплачивает Застройщику штраф – 10 (десять) % от Цены Договора.

8.3. В случае нарушения п. 5.3 Договора Участник долевого строительства уплачивает Застройщику штраф в размере 10 (десять) % от Цены Договора. Уплата Участником долевого строительства всех штрафных санкций по Договору осуществляется за счет его собственных денежных средств.

8.4. В целях соблюдения норм Закона № 214-ФЗ Стороны пришли к соглашению о том, что в случае зачисления на Счет эскроу денежных средств в любой сумме до государственной регистрации настоящего Договора, Участник долевого строительства обязуется возместить Застройщику все фактически понесенные Застройщиком убытки, возникшие вследствие указанных действий (в том числе, возникшие вследствие наложения на Застройщика штрафных санкций государственными органами), в течение пяти дней с даты получения от Застройщика соответствующего требования.

8.5. В части, не оговоренной в настоящем разделе, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

## **9. ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА**

9.1. Расторжение настоящего Договора может быть осуществлено в соответствии с Законом № 214-ФЗ и иными положениями применимого гражданского законодательства Российской Федерации.

9.2. При наступлении оснований для возврата Участнику долевого строительства денежных средств со счета эскроу (в том числе в случае расторжения/прекращения/отказа от исполнения Договора сторонами), денежные средства со счета эскроу подлежат возврату Участнику долевого строительства в соответствии с условиями договора счета эскроу.

9.3. Возврат денежных средств участнику долевого строительства осуществляется в порядке пункта 8 статьи 15.5 Закона №214-ФЗ.

## 10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Участник долевого строительства дает свое согласие на образование земельных участков в результате раздела, объединения, перераспределения или выдела (изменения границ, уменьшение площади), постановку вновь образованных земельных участков на кадастровый учет, снятие земельных участков с кадастрового учета, внесение изменений в запись Единого государственного реестра недвижимости и иные необходимые действия с земельным участком, на котором возводится Многоквартирный дом, и на совершение Застройщиком любых необходимых действий для государственной регистрации права собственности и/или иных вещных прав на вновь образованные земельные участки.

10.2. Участник долевого строительства уведомлен, что право собственности земельного участка на котором осуществляется строительство Многоквартирного дома, в том числе право на строящийся объект незавершенного строительства, расположенный на указанном земельном участке, передаются Застройщиком кредитной организации, осуществляющей проектное финансирование строительства Многоквартирного дома на основании Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)".

10.3. Договор считается заключенным с момента государственной регистрации и действует до исполнения Сторонами своих обязательств из Договора. Стороны установили, что условия настоящего Договора применяются к их отношениям, возникшим с момента подписания настоящего Договора.

10.4. Все изменения и дополнения к Договору оформляются дополнительными соглашениями в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

10.5. Переписка и уведомления по Договору осуществляются по реквизитам, указанным в статье 11 настоящего Договора. В случае если Сторона своевременно не уведомит другую Сторону об изменении данных реквизитов, переписка и уведомления будут считаться доставленными, если они направлены по последним известным другой Стороне реквизитам. Любые уведомления считаются полученными Участником долевого строительства по истечении десяти календарных дней с даты их направления по адресу, указанному в статье 11 Договора.

10.6. Участник долевого строительства, подписывая настоящий Договор, дает свое согласие на обработку и использование своих персональных данных (фамилия, имя, отчество, паспортные данные, место жительства, дата и год рождения, сведения о семейном положении, контактный телефон, адрес электронной почты), представленных Застройщику в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях заключения, государственной регистрации, исполнения настоящего Договора, государственной регистрации права собственности на объект долевого строительства, надлежащего управления и эксплуатации Многоквартирного дома/Объекта, а также для осуществления sms-рассылки, звонков и других способов информирования Участника долевого строительства с целью реализации настоящего Договора.

Обработка вышеуказанных персональных данных представляет собой действие (операцию) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), в том числе органам государственной (муниципальной) власти и организации, осуществляющей управление и эксплуатацию Многоквартирного дома, предоставляющей коммунальные и иные услуги, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных. Персональные данные хранятся в базе данных Застройщика.

10.7. Объект капитального строительства, проиллюстрированный на титульном листе настоящего Договора, может отличаться от внешнего вида многоквартирного жилого дома, являющегося предметом настоящего Договора. Вышеуказанная иллюстрация носит

исключительно визуальный и эстетический характер, не порождает никаких обязательств сторон, не является публичной офертой, определяемой положениями статьи 437 Гражданского Кодекса Российской Федерации.

10.8. В случае изменения реквизитов Застройщика (в том числе изменения наименования), указанных в статье 11 Договора, Участник долевого строительства будет считаться уведомленным о таком изменении с даты внесения изменений в проектную декларацию, отражающую такие изменения, размещенную в порядке, предусмотренном Законом №214-ФЗ. В случае изменения реквизитов Участника долевого строительства, указанных в статье 11 Договора, Участник долевого строительства обязан письменно уведомить об этом Застройщика в течение 5 (пяти) календарных дней с момента указанного изменения. Действия, совершенные по устаревшим реквизитам до уведомления об их изменении, считаются исполненными надлежащим образом.

10.9. Застройщик извещает Эскроу-агента о регистрации Договора путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Эскроу-агентом, не позднее 5 (пяти) дней с даты регистрации Договора.

10.10. 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 № 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 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ.

10.11. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

10.12. Договор составлен в трех экземплярах - один экземпляр для Застройщика, один для Участника долевого строительства, один для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав.

10.13. В соответствии с законодательством о защите прав потребителей, Участник долевого строительства имеет право на подачу искового заявления по месту своего проживания (постоянного или временного) или по местонахождению площадки, где ведется строительство Объекта.

10.14. Настоящий Договор содержит следующие приложения, являющиеся его неотъемлемой частью:

Приложение №1 - Предварительный (проектный) план этажа Многоквартирного дома с указанием Объекта.

Приложение №2 - Предварительное (проектное) планировочное решение Объекта (план создаваемого Объекта).

Приложение №3 - Перечень работ, подлежащих обязательному выполнению Застройщиком.

## 11. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

<u>Застройщик:</u> ООО «СЗ «Три Эс Новая Тула»	<u>Участник долевого строительства:</u> Гр. РФ ФИО (_____)
---	---

Адрес: 119180, г. Москва, ул. Якиманка Б.,  
дом.6, эт 1, пом II, ком часть ком 1  
ОГРН 1197746693792  
ИНН 9706003874,  
КПП 770601001  
р/с 40702810600480032438  
в АО «Банк ДОМ.РФ»,  
БИК 044525266  
Кор. счет 30101810345250000266

пол \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года рождения,  
место рождения \_\_\_\_\_, паспорт серия  
\_\_\_\_\_ номер \_\_\_\_\_, выданный  
\_\_\_\_\_, дата выдачи, код  
подразделения \_\_\_\_\_, зарегистрированный  
по адресу: \_\_\_\_\_;

\_\_\_\_\_/Горшенин С.В.  
М.П.

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_

Приложение № 1  
к Договору участия в долевом строительстве  
№ \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ 202\_г.

Предварительный (проектный) план этажа Многоквартирного дома с указанием Объекта

Застройщик:

ООО «СЗ «Три Эс Новая Тула»

Участник долевого строительства:

Гр. РФ ФИО (\_\_\_\_\_)

\_\_\_\_\_/Горшенин С.В./

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/

М.П.

Предварительное (проектное) планировочное решение Объекта

Застройщик:

ООО «СЗ «Три Эс Новая Тула»

Участник долевого строительства:

Гр. РФ ФИО (\_\_\_\_\_)

\_\_\_\_\_/Горшенин С.В./

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_ /

М.П.

**Перечень работ, подлежащих обязательному выполнению Застройщиком**

1. Общестроительные работы в соответствии с проектом и в объеме необходимом для получения Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, внутренние отделочные работы мест общего пользования (тамбуры, коридоры входных групп в корпус, поэтажные коридоры, внутренние лестницы, технические и инженерные помещения), внутренние и наружные инженерные сети и работы по благоустройству – выполняются в объеме проекта.
2. Внутренняя отделка Объекта долевого строительства в рамках настоящего договора не выполняется.
3. Устройство цементно-песчаной стяжки пола.
4. Окна – пластиковые двухпрофильные стеклопакеты. Предусмотрено остекление лоджий
5. Водоснабжение ХВС – устанавливаются стояки с прибором учета ХВС в квартире с установкой запорной арматуры, без поквартирной разводки. Сантехническое оборудование (раковины, унитазы, ванны) – не устанавливается.
6. Канализование (бытовая канализация) – выполняются стояки без поквартирной разводки.
7. Отопление – горизонтальная трубная разводка по полам с установкой радиаторов отопления. Отопление и ГВС от двухконтурного газового котла (устанавливает Застройщик).
8. Электроснабжение – устанавливается квартирный счетчик электроэнергии в местах общего пользования на этаже. Внутриквартирная разводка не выполняется. Устанавливается щит механизации, подключенный к квартирному счетчику.
9. Сети связи – предусмотрена телефонизация, телевидение, интернет, домофонная связь. Абонентская сеть заводится в поэтажный слаботочный щит. Радиофикация устанавливается в одной точке радиосвязи в Объекте долевого строительства.
10. Пожарная сигнализация – устанавливаются датчики пожарной сигнализации в Объекте долевого строительства.
11. Входная дверь в квартиру – металлическая. Внутриквартирные двери не устанавливаются.

**Застройщик:**  
ООО «СЗ «Три Эс Новая Тула»

**Участник долевого строительства:**  
Гр. РФ ФИО (\_\_\_\_\_)

\_\_\_\_\_/Горшенин С.В./  
М.П.

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_ /