

# ПРОЕКТ

## Договора участия в долевом строительстве

Многоквартирные жилые дома с нежилыми помещениями и подземной автостоянкой по адресу: город Тула, Центральный район, улица Оборонная, дом 104 (4-й этап строительства Многоквартирные жилые дома с нежилыми помещениями)

Жилой дом (корпус №\_\_\_) поз. \_\_\_\_\_

### ДОГОВОР № Корпус/Этаж - Квартира/Год заключения участия в долевом строительстве многоквартирного дома

город Тула Тульская область

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2022 года

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Современник»** (сокращенное наименование ООО Специализированный застройщик «Современник»), свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 71 № 002408856, дата государственной регистрации 14 сентября 2016 года, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №10 по Тульской области, ОГРН 1167154074603, ИНН 7107115938, КПП 710401001, адрес местонахождения: 300007, Тульская область, город Тула, улица Оборонная, дом 102, помещение 4-9, этаж 1, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице представителя \_\_\_\_\_, действующего на основании Доверенности \_\_\_\_\_ выданной «\_» \_\_\_\_\_, зарегистрированной в реестре за № \_\_\_\_\_, удостоверенной нотариусом \_\_\_\_\_, с одной стороны, и

#### Гражданин/ка Российской Федерации \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ года рождения, место рождения: \_\_\_\_\_, паспорт РФ \_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_ года, код подразделения \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_, зарегистрированный (-ая) по адресу: \_\_\_\_\_, именуем \_\_\_ в дальнейшем **«Участник долевого строительства»** или **«Участник»**, с другой стороны, вместе именуемые **«Стороны»**, а по отдельности – **«Сторона»**, заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома (далее по тексту - **«Договор»**) о нижеследующем:

#### Термины и определения.

1.1. Если в тексте настоящего Договора не указано иное, нижеперечисленные термины и определения имеют следующее значение:

1.1.1. **Застройщик** – юридическое лицо (хозяйственное общество), имеющее на праве субаренды Земельный участок, и привлекающее денежные средства Участника в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством для строительства (создания) Дома на Земельном участке на основании полученного разрешения на строительство. Информация о Застройщике содержится в проектной декларации, опубликованной на сайте Единой информационной системы жилищного строительства <http://наш.дом.пф/>.

Изменение в течение срока действия настоящего Договора данных Застройщика, указанных в настоящем Договоре, не влияет на исполнение обязательств Сторон по настоящему Договору и действительность настоящего Договора.

1.1.2. **Участник долевого строительства или Участник** – физическое или юридическое лицо, которое в соответствии с условиями Договора направляет денежные средства на создание Дома с целью возникновения у него права собственности на Объект долевого строительства.

1.1.3. **Дом (Объект капитального строительства) – Многоквартирные жилые дома с нежилыми помещениями и подземной автостоянкой по адресу: город Тула, Центральный район, улица Оборонная, дом 104 (4-й этап строительства Многоквартирные жилые дома с нежилыми помещениями) Жилой дом корпус \_\_\_\_\_ поз. \_\_\_\_\_**  
выбрать нужное.

1.1.4. **Земельный участок** – земельный участок, на котором осуществляется строительство Дома, с кадастровым номером: **71:30:050214:5778**, общей площадью **22583 кв. м.**, расположенный по адресу: Российская Федерация, Тульская область, город Тула, улица Некрасова, улица Оборонная, категория земель: «земли населенных пунктов», принадлежащий Застройщику на праве аренды на основании: договора аренды земельного участка № б/н от 09 февраля 2022 года, зарегистрированного в установленном законом порядке 18 февраля 2022 года; номер государственной регистрации № 71:30:050214:5778-71/045/2022-6. Разрешенное использование указанного земельного участка: «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)».

В момент государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства у Участника долевого строительства возникнет право общей долевой собственности на Земельный участок на основании ст. 36 Жилищного кодекса Российской Федерации.

1.1.5. **Квартира (жилое помещение)** – структурно обособленное помещение, входящее в состав Дома согласно проектной документации (в которой указаны его точное расположение в Доме и проектная планировка), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию. Квартира характеризуется следующими площадями: Общей площадью Квартиры и Площадью лоджий, балконов, веранд и террас.

1.1.6. **Проектная площадь Квартиры** – площадь Квартиры согласно проектной документации на день подписания настоящего Договора.

1.1.7. **Фактическая площадь Квартиры** – площадь Квартиры согласно данным технической инвентаризации Дома, выполненной специализированной организацией, осуществляющей технический учет и техническую инвентаризацию, проведенной по окончанию его строительства.

1.1.8. **Расчетная площадь Квартиры** (соответственно проектная или фактическая) - согласованная Сторонами и используемая для денежных расчетов по Договору общая площадь всех помещений Квартиры, которая состоит из суммы общей площади всех жилых помещений и площади помещений вспомогательного использования (Общая площадь Квартиры), а также Площади лоджий, балконов, веранд и террас.

1.1.9. **Объект долевого строительства** – Квартира, а также общее имущество в Доме, создаваемые с привлечением денежных средств Участника долевого строительства и подлежащие передаче Участнику долевого строительства по настоящему Договору после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

1.1.10. **Общее имущество в Доме** - входящие в состав указанного в п. 1.1.3 Дома помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе инженерные коммуникации, иное оборудование, обслуживающее более одного помещения в данном доме, а также 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 и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

1.1.11. **Нежилые помещения в Доме** – помещения с торговым, административным, иным непроизводственным функциональным назначением (офисы, магазины, помещения цокольного этажа и т.п.), предусмотренные проектом как не являющиеся частями квартир и не входящие в состав общего имущества в Доме.

1.1.12. **Изменение фасада Дома** - установка (смена) окон, застекление лоджий, балконов, веранд и террас, установка кондиционеров вне Квартиры или установка иных конструкций, которые могут изменить фасад Дома.

1.1.13. **Переустройство Квартиры** – изменение расположения технологического и инженерного оборудования в Квартире (установка, замена или перенос инженерных и слаботочных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования) относительно изначальной проектной документации по Дому.

1.1.14. **Перепланировка Квартиры** – изменение конфигурации Квартиры, в т.ч. возведение межкомнатных стен, относительно изначальной проектной документации по Дому и (или) планов, прилагаемых к настоящему Договору, а также изменение конфигурации Квартиры, требующее внесения изменения в документ (паспорт) технической инвентаризации на Дом и (или) Квартиру.

1.1.15. **Цена Договора** – сумма денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства, которая определяется как произведение цены единицы (один квадратный метр) расчетной площади жилого помещения или площади нежилого помещения, являющихся объектом долевого строительства, и соответствующей расчетной площади или площади объекта долевого строительства.

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

1.1.17. **Существенное изменение проектной документации Дома** - изменение общей проектной площади Дома более чем на 30% 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.

1.1.18. **Проектная декларация** – документ, включающий в себя информацию о Застройщике и о проекте строительства, определяющий объем прав Застройщика на привлечение денежных средств граждан и юридических лиц для строительства (создания) Объекта, опубликованный на сайте <http://наш.дом.рф/> в Единой информационной системе жилищного строительства.

1.1.19. **Разрешение на ввод Дома в эксплуатацию** – документ, удостоверяющий выполнение работ по строительству Дома в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного Дома градостроительному плану Земельного участка и проектной документации.

1.1.20. **Дата заключения настоящего Договора** – дата государственной регистрации настоящего Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

1.1.21. **Дата ввода Дома в эксплуатацию** – дата выдачи уполномоченным органом Застройщику разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

1.1.22. **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.

## 2. Правовые основания к заключению Договора.

2.1. Договор заключен 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» в редакции, действующей на дату подписания настоящего Договора (далее по тексту – «Закон»).

2.2. Обязательства Застройщика по настоящему Договору являются встречными по отношению к обязательствам Участника.

2.3. Участник подтверждает свое согласие на присоединение к участию в долевом строительстве Дома и иных участников в пределах, не затрагивающих его прав.

2.4. 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 Дома, его (их) частями, правом аренды на него (них), в том числе путем образования новых земельных участков. Участник подписанием настоящего Договора дает согласие на замену предмета залога, уменьшение предмета залога в случае образования земельного (-ых) участка (-ов) из земельного участка (-ов), предоставленного (-ых) для строительства Дома ( в том числе путем выделения, раздела), на изменение площади, границ земельного (-ых) участка (-ов), предоставленного (-ых) для строительства Дома, на изменение договора аренды земельного (-ых) участка (-ов) для строительства Дома, на замену находящегося в залоге у Участника права аренды земельного участка для строительства дома на другой предмет залога – права аренды на образованный из исходного земельный участок для строительства Дома с другой площадью, в том числе, меньшей, чем площадь первоначального участка для строительства Дома.

2.5. Строительство Дома осуществляется Застройщиком на основании **Разрешения на строительство №71-30-62-2022 от 21 октября 2022 года**, выданного Администрацией города Тулы, сроком действия - до 21 апреля 2026 года.

2.6. **Способы обеспечения исполнения обязательств Застройщика** по всем договорам, заключенным для строительства Дома:

2.6.1. одним из способов обеспечения исполнения обязательств Застройщика является **залог права аренды земельного участка**, указанного в п.1.1.3 Договора, и строящегося (создаваемого) на этом земельном участке многоквартирного дома, в порядке, установленном статьями 13-15 Закона.

### 3. Предмет договора

3.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок, своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Дом и после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Объект долевого строительства.

3.2. После наступления срока передачи Объекта долевого строительства и надлежащего выполнения Участником долевого строительства всех своих обязательств, в том числе денежных, предусмотренных условиями настоящего Договора, Участник получает право на оформление

*Вариант 1 (один Участник) в собственность:*

*Вариант 2 (для супругов) в совместную собственность:*

*Вариант 3 (для двух и более Участников) в долевую собственность ( по \_\_\_ доли каждому):*

\_\_\_\_\_ **комнатную квартиру** с предварительным (строительным) номером \_\_\_\_\_ на \_\_\_\_\_ **этаже** \_\_\_\_\_ Дома, **корпус** \_\_\_\_\_ (поз. \_\_\_\_\_), расположенного по строительному адресу: город Тула, Центральный район, улица Оборонная, дом 104, на земельном участке с кадастровым номером: **71:30:050214:5778** (далее по тексту - Квартира), в состоянии, соответствующем техническим характеристикам, указанным в настоящем Договоре.

#### 3.2.1. Расчетная проектная площадь Квартиры:

Общая площадь Квартиры – \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ ) кв. м., в том числе:

жилая площадь – \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ ) кв. м.,

площадь помещений вспомогательного использования \_\_\_\_\_ кв. м.

площадь лоджии, балкона, террасы *выбрать нужное* – \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ ) кв. м.

Общая площадь Квартиры установлена проектной документации и будет уточнена после ввода в эксплуатацию Объекта на основании данных органа технической инвентаризации по фактическим обмерам. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что фактическая общая площадь Квартиры может отличаться от проектной в сторону увеличения или уменьшения, **но не более чем на 5%**.

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

Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что согласно части 5 статьи 15 Жилищного кодекса Российской Федерации, при государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру, в Едином государственном реестре недвижимости общая площадь Квартиры будет указана без учета площади балконов, лоджий, террас.

3.2.2. Расположение и планировка Квартиры с основными характеристиками указаны на плане, прилагаемом к настоящему Договору (Приложение №1 к настоящему Договору).

3.2.3. Квартира передается Участнику долевого строительства в следующей строительной готовности:

- перегородки квартир - по проекту;

- полы - по проекту;

- без установки межкомнатных дверей;

- окна - профиль ПВХ в соответствии с проектом;

- стены оштукатурены гипсовыми смесями;
- дверь входная в квартиру – по проекту;
- чистовая отделка квартир на момент сдачи Дома не выполняется;
- звукоизоляция – в соответствии с проектом;
- выравнивание стяжки полов и гидроизоляция выполняется в соответствии с проектом;
- отделка мест общего пользования, фасада, благоустройство и инженерные коммуникации выполняются в полном объеме в соответствии с проектом.

Виды инженерного обеспечения: отопление, горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, вентиляция, электрическое освещение, лифты.

Отопление: предусмотрено в соответствии с проектом;

Водоснабжение: предусмотрены системы хозяйственно-питьевого водопровода, противопожарного водопровода, горячее водоснабжение (централизованное). Установка в квартирах водоразборных приборов и электрических полотенцесушителей не производится.

Водоотведение: предусмотрена внутренняя система хозяйственно-бытовой канализации, стояки и разводка в квартирах из полипропиленовых труб для внутренней канализации. Оснащение квартир сантехническим оборудованием не выполняется.

Электрооборудование и электрическое оснащение: Разводка электрическая по квартире производится.

Лифты: проектом предусмотрен в каждом корпусе один лифт грузоподъемностью не менее 1 000 кг и один /два (для корпуса А) лифт грузоподъемностью не менее 400 кг, имеющие остановки на всех жилых этажах.

Более подробные сведения о Доме указаны в проектной декларации на него, опубликованной на сайте <http://наш.дом.рф/> в Единой информационной системе жилищного строительства.

3.2.4. Адрес, номер, площади, иные характеристики Квартиры, Цена Договора будут уточняться после окончания строительства Дома согласно данным технической инвентаризации Дома (в случаях, прямо указанных в Договоре – Квартиры).

3.5. По настоящему Договору Участник не осуществляет финансирование строительства нежилых офисных помещений в Доме и не приобретает никаких прав на указанные помещения. Все права на нежилые офисные помещения в Доме принадлежат Застройщику, который вправе распоряжаться ими по своему усмотрению без согласия Участника.

3.6. Застройщик имеет право без согласования с Участником на внесение изменений в проектную документацию по Дому, на изменение расположения технологического, инженерного и другого оборудования в Доме и/или Квартире, в том числе связанного с расположением коммуникационных шахт и изменением фасада Дома. Участник не будет иметь претензий к Застройщику в случае внесения данных изменений в проект Дома. Такие изменения считаются допустимыми (т.е. не являются существенным изменением проектной документации).

3.7. Срок передачи Застройщиком Квартиры в собственность Участнику долевого строительства устанавливается не позднее **«21» апреля 2027 года**. Планируемый срок ввода Объекта в эксплуатацию - не позднее **«21» апреля 2026 года**.

3.8. Стороны соглашаются, что допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательств по передаче Объекта долевого строительства.

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

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

#### **4. Цена договора, иные обязательные платежи по Договору и порядок расчетов.**

4.1. Для расчетов по Договору Стороны применяют расчетную общую площадь Квартиры \_\_\_\_\_ кв. м.

4.2. Цена настоящего Договора на день подписания Договора составляет: \_\_\_\_\_, НДС не облагается и определяется умножением цены 1 (одного) квадратного метра расчетной площади Квартиры, включающей стоимость услуг Застройщика, на общую расчетную площадь Квартиры, указанную в п. 4.1 Договора.

4.3. Стоимость 1 (одного) квадратного метра расчетной площади Квартиры составляет: \_\_\_\_\_.

Стоимость одного квадратного метра, определенная в настоящем пункте, является фиксированной и изменению не подлежит.

4.4. Участник обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома на специальный счет эскроу, открываемый в Банке (эскроу-агенте) по договору счета эскроу, заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета Участника (депонента) в счет уплаты цены Договора участия в долевом строительстве, в целях их перечисления Застройщику (бенефициару), на следующий условиях:

4.4.1. **Эскроу-агент: Филиал «Центральный» Банка ВТБ (ПАО)**, адрес: 107031, Российская Федерация, город Москва, улица Рождественка, дом 10/2, строение 1

**Депонент:** \_\_\_\_\_

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

**Депонируемая сумма:** \_\_\_\_\_

**Срок перечисления Депонентом Суммы депонирования:** в соответствии с п. 4.4.2 Договора. Обязательство Участника долевого строительства по оплате считается исполненным с момента зачисления денежных средств на специальный счет эскроу.

**Срок условного депонирования денежных средств:** до «21» апреля 2027 года.

**Основания перечисления Застройщику (бенефициару) депонированной суммы:**

- разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта, полученного Застройщиком в соответствии с 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»; При возникновении оснований перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы, средства со счетов эскроу перечисляются на счет Застройщика, открытый в **Филиал «Центральный» Банка ВТБ (ПАО)**, адрес: 107031, Российская Федерация, город Москва, улица Рождественка, дом 10/2, строение 1.

**Счет, на который должна быть перечислена депонированная сумма:**

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Современник»  
ОГРН 1167154074603 ИНН 7107115938 КПП 710701001

Расчетный счет: **40702810651300000003** в Филиале «Центральный» Банка ВТБ (ПАО),  
корреспондентский счет: 30101810145250000411, ИНН Банка 7702070139,  
БИК: 044525411.

**Основания прекращения условного депонирования денежных средств:**

- истечение срока условного депонирования;
- перечисление депонируемой суммы в полном объеме в соответствии с договором счета эскроу;
- прекращение Договора по основаниям, предусмотренным действующим законодательством;
- возникновение иных оснований, предусмотренных действующим законодательством.

4.4.2. Оплата Цены Договора производится Участником долевого строительства собственными денежными средствами с использованием счета эскроу

*Вариант 1 (для случаев единовременной оплаты собственными денежными средствами):*  
*собственными денежными средствами не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора.*

*Вариант 2 (для согласованных случаев рассрочки оплаты собственными денежными средствами):*  
*- Сумма в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек собственными денежными средствами не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора.*  
*- Сумма в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек в срок не позднее «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года*

*Вариант 3 (для случаев использования кредитных денежных средств):*  
*в следующем порядке:*

- за счет собственных средств сумму в размере \_\_\_\_\_ – не позднее 3 (Трех) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора;
- за счет кредитных средств сумму в размере \_\_\_\_\_. Кредитные средства предоставляются Участнику долевого строительства \_\_\_\_\_ (место нахождения: \_\_\_\_\_, почтовый адрес: \_\_\_\_\_ ИНН \_\_\_\_\_, корреспондентский счет \_\_\_\_\_ в \_\_\_\_\_, счет № \_\_\_\_\_, БИК \_\_\_\_\_), являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от \_\_\_\_ № \_\_\_\_\_), (далее именуемым Банк) по Кредитному договору № \_\_\_\_\_ года, заключаемому в городе Тула между Участником долевого строительства и Банком для целей участия в долевом строительстве Квартыры, далее по тексту – «Кредитный договор» - не позднее 3 (Трех) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

На основании п. 5 ст. 5 и п. 1 ст. 77 Федерального закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» права требования Участника долевого строительства по настоящему Договору находятся в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки (залога) прав требований в Едином государственном реестре недвижимости в обеспечение исполнения обязательств Участника долевого строительства по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк, а залогодателем – Участник долевого строительства.

Залог прав требования на получение Объекта долевого строительства в собственность по настоящему Договору действует с момента его регистрации в Едином государственном реестре недвижимости и до момента государственной регистрации права собственности Объекта долевого строительства, на Участника долевого строительства.

На основании п.1 ст. 77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Квартира находится в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости до полного и надлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств перед Банком по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк, залогодателем – Участник долевого строительства.

4.5. Цена Договора изменяется в случаях, предусмотренных пунктом 4.6 Договора. В иных случаях Цена Договора может быть изменена только по обоюдному добровольному письменному соглашению Сторон.

4.6. В связи с получением данных технической инвентаризации Дома Стороны вправе изменить Цену Договора. Взаиморасчет в данном случае осуществляется по фактическим площадям Квартиры в следующем порядке:

4.6.1. Если после ввода Дома в эксплуатацию на основании данных технической инвентаризации фактическая расчетная площадь Квартиры увеличивается более, чем на 1 (один) кв. м. по сравнению с проектной площадью, Цена Договора увеличивается на сумму, определяемую как произведение стоимости 1 (одного) кв. м. общей расчетной площади Квартиры, указанной в п. 4.3. Договора, на разницу между фактической общей площадью



Квартиры (по данным технической инвентаризации) и расчетной общей площади Квартиры, указанной в пункте 3.2.1 Договора.

4.6.2. Если после ввода Дома в эксплуатацию на основании данных технической инвентаризации фактическая расчетная площадь Квартиры уменьшается более, чем на 1 (один) кв. м. по сравнению с проектной площадью, Цена Договора уменьшается на сумму, определяемую как произведение стоимости 1 (одного) кв. м. общей расчетной площади Квартиры, указанной в п. 4.3. Договора, на разницу между фактической общей площадью Квартиры (по данным технической инвентаризации) и расчетной общей площади Квартиры, указанной в пункте 3.2.1 Договора.

4.7. После получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию на основании данных технической инвентаризации Застройщик направляет Участнику долевого строительства уведомление о необходимости проведения окончательных расчетов по Договору (в связи с увеличением\уменьшением общей площади Квартиры).

4.8. В случае превышения общей расчетной площади Квартиры (пункт 4.6 Договора), указанной в пункте 3.2.1 Договора, Участник долевого строительства в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней (если больший срок не указан в уведомлении) с момента получения соответствующего уведомления от Застройщика обязан произвести дополнительное перечисление денежных средств на специальный счет эскроу. Оплата должна быть произведена до подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

4.9. В случае уменьшения общей расчетной площади Квартиры (пункт 4.6 Договора), указанной в пункте 3.2.1 Договора, Застройщик вправе получить в счет уплаты цены Договора часть депонируемой суммы, соответствующую фактической общей площади Объекта долевого строительства. Возврат соответствующей суммы Участнику долевого строительства осуществляется в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней со дня получения от Участника письменного заявления путем перечисления денежных средств на счет Участника долевого строительства. В заявлении должны быть полностью указаны реквизиты счета Участника для перечисления ему денежных средств.

4.10. Нарушение сроков и порядка оплаты влечет применение к Участнику долевого строительства санкций, предусмотренных Федеральным законом №214-ФЗ и разделом 12 Договора. Указанные санкции в цену Договора не включаются и оплачиваются дополнительно.

## **5. Права и обязанности Сторон.**

### **5.1. Участник обязан:**

5.1.1. Внести денежные средства в счет уплаты цены Договора на счет эскроу, открытый в банке, с которым застройщик заключил договор, в объеме и порядке, определенном настоящим Договором.

5.1.2. При отсутствии замечаний принять от Застройщика Квартиру путем подписания Акта приема-передачи (или Передаточного акта) Квартиры.

5.1.3. Немедленно уведомлять Застройщика об изменении своих реквизитов. Неисполнение данной обязанности снимает с Застройщика всю ответственность за ненадлежащее исполнение Договора в части, обусловленной данной информацией.

5.1.6. Участник обязан в согласованные с Застройщиком сроки являться и присутствовать при всех мероприятиях, требующих его личного участия и, необходимых для исполнения настоящего Договора.

5.1.7. Выполнять указания Застройщика, способствующие достижению целей Договора, и иные обязанности, возложенные на Участника Договором или Законом.

5.1.8. После осмотра Квартиры и подписания с Застройщиком Акта приема-передачи (или Передаточного акта) Квартиры в собственность:

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

- осуществить выбор одной из форм управления Домом, предусмотренной законодательством Российской Федерации.

5.1.9. Нести затраты, связанные с оформлением Квартиры в собственность;

5.1.10. Нести расходы по содержанию Квартиры, а также уплачивать коммунальные и иные обязательные платежи, с момента передачи Квартиры Участнику.

5.1.11. Нести ответственность за сохранность Квартиры с момента подписания Акта приема-передачи (или Передаточного акта) Квартиры в собственность.

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

### **5.2. Участник долевого строительства имеет право:**

5.2.1. После выполнения своих обязательств по настоящему Договору в полном объеме и до подписания с Застройщиком Акта приема-передачи (или Передаточного акта) Квартиры уступить права (требования) по настоящему Договору третьим лицам.

5.2.2. Производить уплату денежных средств по настоящему Договору досрочно.

### **5.3. Застройщик обязан:**

5.3.1. Добросовестно выполнять свои обязательства по Договору;

5.3.2. В предусмотренный Договором срок своими силами и/или с привлечением других лиц построить (создать) Объект;

5.3.3. Получить в установленном порядке разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию;

5.3.4. Передать Участнику долевого строительства Квартиру не позднее срока передачи в собственность, предусмотренного условиями настоящего Договора.

5.3.5. Осуществлять контроль качества строительно-монтажных работ по возведению Объекта, контролировать соответствие производимых работ настоящему Договору, строительным нормам и правилам.

5.3.6. Передать разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта или нотариально удостоверенную копию этого разрешения в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства не позднее чем через десять рабочих дней после получения такого разрешения.

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

5.3.8. Известить Участника о готовности Квартиры к передаче.

5.3.9. Контролировать и требовать от Участника выполнения им обязательств по Договору, направлять ему уведомления, вызывать на Квартиру, в офис Застройщика, муниципальные и государственные учреждения для решения вопросов, связанных с исполнением Сторонами Договора и достижения его цели.

5.3.10. Представлять Участнику по его требованию информацию о ходе строительства Дома и Квартиры.

5.3.11. Передать Участнику Квартиру при условии полного исполнения Участником всех обязательств по Договору, в том числе по уплате Цены Договора и всех других платежей, предусмотренных настоящим Договором.

#### **5.4. Застройщик имеет право:**

5.4.1. Использовать денежные средства Участника долевого строительства в соответствии с требованиями Федерального закона 214-ФЗ

5.4.2. Досрочно исполнить свои обязательства по настоящему Договору;

5.4.3. Застройщик гарантирует, что Квартира, право требования на которую является частью предмета Договора, не обременена правами третьих лиц, а также в споре под запретом (арестом) не состоит.

5.4.4. Вносить изменения в проектно-сметную документацию на Объект (в том числе в части, касающейся Квартиры). При этом Застройщик письменно уведомляет об этом Участника долевого строительства. В случае существенного изменения проектной документации Объекта, в состав которого входит объект долевого строительства, в том числе превышения допустимого изменения общей площади жилого помещения, являющегося объектом долевого строительства, которое может быть установлено в договоре в размере **не более 5 (пяти) процентов от указанной площади**, по требованию участника долевого строительства настоящий договор может быть расторгнут в судебном порядке.

### **6. Передача Квартиры.**

6.1. В срок до «**21**» **апреля 2027 года** (включительно) Застройщик передает Квартиру Участнику для государственной регистрации права собственности.

Застройщик гарантирует соблюдение указанного срока после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, при наличии данных технической инвентаризации Квартиры и при условии надлежащего исполнения Участником всех его обязательств по настоящему Договору. **Допускается досрочная передача Квартиры Участнику.**

6.2. Передача объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами передаточному акту или иному документу о передаче объекта долевого строительства. В передаточном акте или ином документе о передаче объекта долевого строительства указываются дата передачи, основные характеристики жилого помещения или нежилого помещения, являющихся объектом долевого строительства, а также иная информация по усмотрению сторон. К передаточному акту или иному документу о передаче объекта долевого строительства прилагается инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства, содержащая необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, которая является неотъемлемой частью передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

6.2.1. На основании Передаточного акта Участник долевого строительства получает ключи от Квартиры, согласно графику работы Застройщика, право осуществлять отделочные и иные работы, пользоваться водопроводом, канализацией, электричеством, оборудованием.

6.2.2. С момента подписания Передаточного акта 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.

6.3. Застройщик направляет Участнику письменное сообщение о введении Дома в эксплуатацию и готовности Квартиры к регистрации права собственности, для чего Участник обязуется подписать Передаточный акт. В сообщении также устанавливается срок начала передачи и принятия Квартиры. С момента отправления сообщения Застройщик не несет ответственность за просрочку передачи Квартиры Участнику.

6.4. При уклонении или отказе Участника от принятия Квартиры по Передаточному акту, в том числе при отсутствии данных технической инвентаризации Квартиры по вине Участника, Застройщика через один месяц после окончания срока передачи вправе составить односторонний Акт.

6.5. С момента передачи Квартиры Участнику бремя содержания Квартиры несет Участник, в том числе по исполнению обязанностей технического обслуживания и эксплуатации Квартиры, инженерных коммуникаций и оборудования; возмещения другим лицам вреда, причиненного имуществом, входящим в состав Квартиры (строительно-монтажные конструкции, инженерные коммуникации, оборудования, сети и т.п.); осуществления капитального, текущего ремонта и других обязанностей, связанных с получением Квартиры Участником.

6.6. В случае обнаружения существенных недостатков Квартиры (несоответствие строительным нормам и правилам, техническим и градостроительным регламентам, проектной документации) 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. Застройщик обязан безвозмездно устранить данные недостатки в течение 45 (сорока пяти) дней. Данный срок может быть изменен соглашением Сторон.

6.7. Между Сторонами согласовано, что Застройщик в случае проектной либо иной необходимости, а также наступления форс-мажорных обстоятельств, вправе продлить срок окончания строительства/срок передачи, указанный в п. 6.1 настоящего Договора, при этом продление срока может быть не более чем на 6 (шесть) месяцев. В этом случае Стороны обязуются внести необходимые изменения в договор в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

## **7. Исполнение обязательств по Договору.**

7.1. Денежные обязательства Участника по Договору считаются исполненными с момента уплаты им в полном объеме всех денежных средств, предусмотренных условиями настоящего Договора, что подтверждается подписанием Сторонами Акта приема-передачи Квартиры.

7.2. При неисполнении или ненадлежащем исполнении Участником обязательств по Договору, считается, что Участник нарушает Договор, права других будущих собственников объектов недвижимости в Доме, отказывается от общих действий и расходов по эксплуатации общего имущества Дома, вследствие чего к нему подлежат применения последствия и ответственность, предусмотренные действующим законодательством и настоящим Договором.

7.3. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами Акта приема-передачи (или передаточного акта) Квартиры в собственность.

7.4. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме Цены настоящего Договора и уплаты неустойки в случае нарушения условий данного Договора и подписания сторонами Акта приема-передачи (или передаточного акта) Квартиры в собственность.

7.5. Стороны согласовали, что по вопросам, связанным с надлежащим исполнением настоящего договора и достижением его цели, Застройщик имеет право осуществлять информирование Участника на адрес электронной почты, а также путем СМС-информирования. Такое информирование производится по реквизитам Участника, указанным в разделе Договора «Адреса, реквизиты и подписи Сторон».

## **8. Гарантии качества, предусмотренные Договором.**

8.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Квартиру, качество которой соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительным регламентам, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством Российской Федерации.

8.2. 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 Объекта в эксплуатацию, оформленное в установленном порядке.

8.3. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в его состав, **составляет 5 (пять) лет**. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня получения Застройщиком разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участником Объекта долевого строительства, **составляет 3 (три) года**. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче одного из объектов долевого строительства Дома.

8.4. Участник долевого строительства вправе предъявить иск в суд или предъявить застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в срок, согласованный застройщиком с участником долевого строительства. В случае отказа застройщика удовлетворить указанные требования во внесудебном порядке полностью или частично либо в случае неудовлетворения полностью или частично указанных требований в указанный срок участник долевого строительства имеет право предъявить иск в суд.

8.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты), обнаруженные в течение гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа, либо нарушения Участником требований к эксплуатации Квартиры, в том числе входящих в ее состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, либо вследствие проведения Участником или привлеченными им третьими лицами работ по изменению фасада Дома, а также любых работ ненадлежащего качества по переустройству, перепланировке и ремонту Квартиры.

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

8.6. Руководствуясь пунктом 2 статьи 7 Закона, Стороны согласовали, что в случае, если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) указанных в п. 8.1 настоящего раздела обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, Участник вправе потребовать от Застройщика безвозмездно устранить недостатки в разумный срок. При этом Сторонами согласовано, что разумным сроком устранения недостатков признается 45 (сорок пять) дней. Данный срок может быть изменен по соглашению Сторон.



## **9. Уступка и залог имущественных прав (требований) по Договору.**

9.1. Уступка Участником имущественных прав (требований) по Договору подлежит государственной регистрации и допускается только после уплаты им Цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника (-ов) долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации. В случае, если соглашение (договор) об уступке прав требований по договору заключается в форме электронного документа, к нему применяются правила, установленные частями 3 и 3.1 статьи 4 Закона.

Для случаев оплаты Цены Договора с использованием кредитных средств, уступка прав требования по Договору совершается при наличии письменного согласия Банка, полученного на основании предварительного письменного уведомления, направленного Банку Участником долевого строительства. В этом случае Банк сохраняет за собой право потребовать от Участника долевого строительства полного досрочного исполнения обязательств по Кредитному договору.

Передача Участником в залог своих имущественных прав (требований) по Договору допускается в соответствии с нормами действующего законодательства. В случае обращения взыскания на заложенные права (требования) Договор подлежит исполнению в пользу лица (лиц), к которому (-ым) в соответствии с действующим законодательством перейдут имущественные права (требования) и обязательства по Договору.

9.2. Уступка или залог Участником имущественных прав (требований) по Договору допускается после государственной регистрации настоящего Договора и до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

9.3. С даты государственной регистрации договора об уступке прав требований из настоящего Договора и полной оплаты Договора об уступке прав лицу, 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 участия в долевом строительстве в отношении Застройщика, а Участник долевого строительства эти права теряет. Новый участник долевого строительства самостоятельно предоставляет Застройщику доказательства перехода к нему прав из настоящего Договора, в том числе доказательства оплаты Цены Договора об уступке прав требований. Застройщик вправе не исполнять обязательства (в том числе по передаче Квартиры) 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 Квартиры.

9.4. Все расходы по оформлению уступки или залога имущественных прав (требований) по Договору несет Участник долевого строительства и/или Новый участник долевого строительства.

9.5. Если в результате уступки имущественных прав (требований), обращения взыскания на заложенные имущественные права (требования), заключения дополнительных соглашений к настоящему Договору, а также по иным законным основаниям, новых участников, приобретающих Квартиру в общую долевую собственность или в общую совместную собственность станет несколько, то настоящий Договор подлежит исполнению с учетом следующих условий:

- оплата всех платежей по Договору осуществляется Участниками пропорционально их долям, определенным при уступке или при обращении взыскания на заложенное имущество;
- Участники предоставляют друг другу право внесения денежных средств по настоящему Договору, при этом любой платеж одного из Участников является оплатой по Договору всех Участников (при общей совместной собственности) и пропорционально долям Участников (при общей долевой собственности);
- один из Участников не вправе в одностороннем порядке отказаться от Договора, а также потребовать его расторжения. Участники исполняют права и обязанности по настоящему Договору путем выражения своей общей воли, в том числе подписанием всех документов, связанных с исполнением Договора, всеми Участниками;
- Участники несут солидарную ответственность за исполнение настоящего Договора;
- Участники несут совместно ответственность за исполнение настоящего Договора, согласно Семейному кодексу Российской Федерации, в том числе по статье 45 Семейного кодекса Российской Федерации;
- уступку своих имущественных прав (требований) по Договору Участники обязаны осуществлять с соблюдением преимущественного права покупки доли остальными сосособственниками.

## **10. Государственная регистрация права собственности**

10.1. Право собственности Участника долевого строительства на 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 долевой собственности на помещения общего пользования в Доме, которое не может быть отчуждено или передано отдельно от права собственности на Квартиру.

## **11. Срок действия Договора и его досрочное прекращение.**

11.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тульской области и считается заключенным с момента такой регистрации. В соответствии с пунктом 3 статьи 4 Закона, договор участия в долевом строительстве может быть заключен в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью.

11.2. Настоящий Договор действует до полного исполнения Сторонами всех своих обязательств, в порядке, предусмотренном разделом 7 настоящего Договора.

11.3. Отказ Участника от исполнения настоящего Договора без законных оснований не допускается.

11.4. Стороны имеют право расторгнуть договор по основаниям, предусмотренным действующим законодательством РФ.

11.5. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае:

- 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. 8.5 настоящего Договора;
- 3) существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства;
- 4) в иных установленных Законом или Договором случаях.

11.6. По требованию Участника долевого строительства 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 строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит объект долевого строительства, в том числе превышения допустимого изменения общей площади жилого помещения или площади нежилого помещения, являющихся объектом долевого строительства, которое может быть установлено в договоре в размере не более пяти процентов от указанной площади;

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

4) в иных установленных Законом или Договором случаях.

11.7. В случае расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренных законом или договором, денежные средства со счета эскроу, подлежат возврату Участнику долевого строительства, путем их перечисления эскроу-агентом на счет Участника долевого строительства. В случае, если к моменту расторжения настоящего Договора, денежные средства будут перечислены Застройщику, Застройщик обязуется возвратить Участнику долевого строительства, уплаченные по настоящему Договору денежные средства, путем их перечисления на указанный счет Участника.

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

- в случае, если Цена Договора должна быть оплачена одновременно – просрочка внесения платежа более чем 2 (два) месяца;

- в случае, если Цена Договора оплачивается путем внесения платежей в предусмотренный Договором период – нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочки внесения платежа в течение более чем два месяца.

11.9. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения условий Договора, предусмотренных п. 11.8. настоящего Договора, Застройщик вправе расторгнуть Договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства, предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате Цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении Участником долевого строительства такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате Цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в соответствии с п. 11.10 настоящего Договора.

11.10. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения 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.

11.11. В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора по основаниям, предусмотренным п. 11.8. настоящего Договора, Застройщик обязан возвратить 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.

11.12. В случае нарушения Застройщиком предусмотренных настоящим разделом сроков 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.

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

11.14. Настоящий Договор может быть прекращен по письменному соглашению Сторон. Участнику не позднее 10 (Десяти) рабочих дней после государственной регистрации Соглашения о расторжении настоящего Договора возвращаются внесенные им в счет Цены Договора денежные средства.

11.15. Если в Квартире были произведены работы по перепланировке и переустройству, ремонтные отделочные работы, то при прекращении настоящего Договора по любым основаниям Участник обязуется компенсировать все затраты Застройщика по восстановлению проектного состояния Квартиры, обоснованные расчетом Застройщика. При этом между Сторонами согласовано, что Застройщик вправе удержать сумму затрат из денежных средств, подлежащих возврату Участнику.

## **12. Ответственность сторон. Порядок разрешения споров.**

12.1. Стороны несут ответственность по своим обязательствам в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

12.2. 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.

12.3. 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 Договора.

12.4. В случае нарушения установленного 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.

12.5. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Квартиры Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки.

12.6. Участник долевого строительства не вправе самостоятельно изменять планировку (производить реконструкцию) 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, заменять остекление оконных проемов квартиры и т.п. При нарушении условий настоящего пункта данного Договора Участник долевого строительства возмещает убытки, причиненные самовольной перепланировкой (реконструкцией) Квартиры Застройщику, третьим лицам и несет ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

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

12.8. Застройщик не несет никакой ответственности за последствия несоблюдения Участником требований законодательства о получении согласия супруга (в том числе нотариально удостоверенного) на заключение, изменение или прекращение настоящего Договора.

12.9. Стороны обязуются разрешить все возникшие при исполнении Договора разногласия в обязательном досудебном претензионном порядке. Срок рассмотрения письменной претензии – 14 (четырнадцать) дней, если иной срок не установлен конкретными условиями Договора или Закона.

12.10. При невозможности достижения взаимоприемлемого решения, в том числе неполучения ответа на претензию Стороны вправе передать спорный вопрос на разрешение в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

## **13. Освобождение от ответственности (форс-мажор).**

13.1. Стороны по настоящему Договору освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему 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.

13.2. К форс-мажорным обстоятельствам относятся события, на которые Стороны не могут оказать влияние и за возникновение которых они не несут ответственность, в том числе, но не ограничиваясь:

13.2.1. мятежи, бунты, беспорядки, военные действия, вооруженные конфликты, военное время, военное положение, мобилизация, блокада, оккупация, революции, мятежи, гражданские беспорядки, забастовки, иные общественные события;

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

13.2.3. локауты, эпидемии, пандемии, издание актов государственных органов или иные проявления правительственной политики, влияющие на выполнение обязательств по Договору или иные непредвиденные обстоятельства, находящиеся вне контроля каждой из Сторон, препятствующие исполнению Договора.

13.3. 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 договору.

#### **14. Заключительные положения**

14.1. Во всем остальном, что не предусмотрено договором, стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

14.2. Внесение изменений и дополнений в условия настоящего Договора (кроме условий, порядок изменения которых определен Договором) оформляются по месту нахождения Застройщика или в ином указанном им месте в виде письменного Дополнительного соглашения к Договору, которое вступает в законную силу после государственной регистрации.

Участник долевого строительства обязан уведомить Банк обо всех изменениях, вносимых в настоящий договор, в письменном виде в срок не позднее 5 рабочих дней до планируемой даты их внесения с направлением в адрес Банка соответствующего письма с уведомлением о вручении.

14.3. В соответствии с частью 2 статьи 160 Гражданского Кодекса Российской Федерации соглашением Сторон допускается факсимильный аналог собственноручной подписи уполномоченного лица Застройщика при подписании соглашений, сообщений, актов, счетов, справок, требований, копий и иных документов, связанных с исполнением, изменением или прекращением настоящего Договора и/или предусмотренных законодательством.

14.4. Любая информация о финансовом положении сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Дома, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению.

14.5. Подписанием настоящего договора Участник долевого строительства в соответствии со статьей 9 Федерального закона от 27.07.2006 года №152-ФЗ «О персональных данных» дает Застройщику согласие на автоматизированную и (или) без использования средств автоматизации обработку его персональных данных, указанных в настоящем договоре. Застройщик вправе совершать с персональными данными Участника следующие действия: сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, обезличивание, блокирование, уничтожение, проверку достоверности предоставленных персональных данных через любые доступные источники, не запрещенные законодательством Российской Федерации, а также на передачу такой информации третьим лицам, в случаях, установленных нормативными документами вышестоящих органов и действующим законодательством Российской Федерации. Вышеуказанное согласие на обработку персональных данных предоставлено Участником долевого строительства Застройщику на срок до момента истечения гарантийного срока, указанного в пункте 8.3. настоящего договора. Участник долевого строительства по письменному запросу имеет право на получение информации, касающейся обработки его персональных данных в соответствии с п.4 ст.14 Федерального закона от 27.06.2006 № 152-ФЗ.

Участник уведомлен, что его персональные данные могут быть переданы Застройщиком управляющей компании, которая в соответствии со ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации будет осуществлять управление многоквартирным домом.

14.6. Подписанием настоящего Договора Участник дает свое согласие на получение от Застройщика рассылку рекламно-информационного характера посредством смс-сервисов, электронной почты и иных способов связи. Срок, в течение которого действует согласие - со дня заключения Договора и в течение пяти лет по окончании срока действия Договора.

14.7. Если иное не предусмотрено нормами действующего законодательства, все уведомления, извещения являются надлежащими, если они совершены в письменном виде и:

- вручены Участнику лично под расписку или направлены по почте заказным письмом по нижеуказанному почтовому адресу Участника с уведомлением о вручении и/или
- направлены в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью лица, уполномоченного действовать от имени застройщика, по адресу электронной почты Участника долевого строительства, указанному в Договоре.

14.8. В пятидневный срок с момента изменения сведений об Участнике, содержащихся в Договоре (в том числе сведений об изменении паспортных данных, места регистрации, почтового адреса, на который Участнику высылаются письменные уведомления и иные документы, связанные с Договором), Участник обязан письменно уведомить об этом Застройщика. В случае невыполнения Участником, обусловленного настоящим пунктом обязательства все уведомления и иные документы по Договору, направленные по реквизитам, содержащимся в настоящем Договоре, считаются направленными надлежащим образом, и ответственность за их неполучение несет Участник. В случае возвращения уведомления, отправленного Застройщиком Участнику, данное уведомление считается отправленным надлежащим образом в случае использования данных адреса, указанных в разделе 15 настоящего Договора.

14.9. Стороны пришли к соглашению о том, что если иное не предусмотрено законодательством РФ и/или настоящим договором уведомления Застройщиком Участника долевого строительства, влекущие изменение условий настоящего Договора, осуществляются через опубликование сообщений и документов в информационной сети Интернет на сайте <http://smart-tula.ru/>, группе в Контакте без направления Участнику долевого строительства каких-либо дополнительных сообщений. Участник долевого строительства самостоятельно осуществляет контроль за обновлением информации, размещенной на вышеуказанном сайте.

14.10. Настоящим стороны Договора заверяют и гарантируют, что не имеют гражданства иностранных (ого) государств(а), совершающих(его) в отношении Российской Федерации, российских юридических и физических лиц недружественные действия, а также местом регистрации, местом преимущественного ведения хозяйственной деятельности или извлечения прибыли от деятельности не являются(ются) указанные(ое) государства(о), перечень которых установлен Распоряжением Правительства РФ от 05.3.2022 г. №430-р.

14.11. Настоящий Договор составлен в \_\_\_\_\_ экземплярах: один экземпляр для Застройщика, один - для Участника долевого строительства. Все экземпляры прошиты, пронумерованы, скреплены подписями Сторон, имеют равную юридическую силу, идентичны и являются оригиналами.

В случае если Договор заключается в форме электронного документа, к нему применяются правила, установленные частями 3 и 3.1 статьи 4 Закона.

14.12. Приложение №1 к Договору:

Лист 1 – план этажа и местонахождение Квартиры на этаже,

Лист 2 - план Квартиры,

Лист 3 - Экспликация помещений Квартиры.

## 15. Адреса, реквизиты и подписи Сторон.

### Застройщик:

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Современник»**

Адрес (место нахождения): 300007, город Тула, улица Оборонная, дом 102, помещение 4-9 этаж 1

ОГРН 1167154074603 ИНН 7107115938 КПП 710701001

Расчетный счет: **40702810651300000003** в Филиале «Центральный» Банка ВТБ (ПАО),

корреспондентский счет: 30101810145250000411, ИНН Банка 7702070139,

БИК: 044525411.

**Представитель ООО Специализированный застройщик «Современник»**

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

### Участник долевого строительства:

Дата рождения: \_\_\_\_\_ года, место рождения: \_\_\_\_\_, пол: \_\_\_\_\_

Паспорт \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_ года \_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_\_

Адрес регистрации: \_\_\_\_\_

Адрес для направления почтовой корреспонденции: \_\_\_\_\_

Контактный телефон: \_\_\_\_\_

Адрес электронной почты: \_\_\_\_\_

**Номер счета эскроу:** \_\_\_\_\_

Реквизиты банка получателя: \_\_\_\_\_, ИНН Банка \_\_\_\_\_

Корреспондентский счет: \_\_\_\_\_, БИК \_\_\_\_\_

**Подписывая настоящий Договор, Участник подтверждает, что он ознакомлен со всеми страницами Договора, осознает и принимает все его положения, на все вопросы получил удовлетворяющие его ответы.**

\_\_\_\_\_  
(подпись)

\_\_\_\_\_  
(Ф.И.О.)

**Объект: Многоквартирные жилые дома с нежилыми помещениями  
и подземной автостоянкой по адресу: город Тула, Центральный район, улица Оборонная, дом 104  
(4-й этап строительства Многоквартирные жилые дома с нежилыми помещениями)  
Жилой дом корпус \_\_\_\_\_ (поз. \_\_) выбрать нужное.**

**План этажа и местоположение Квартиры на этаже  
строящегося многоквартирного дома:**



■ Границы передаваемой квартиры – \_\_-комнатная квартира с предварительным номером \_\_,  
общей площадью \_\_\_\_\_ кв. м., \_\_ этаж, корпус \_\_\_\_\_.

С расположением приобретаемой Квартиры на поэтажном плане Участник ознакомлен и согласен.

**Подписи Сторон:**

**Застройщик:**

**Участник долевого строительства**

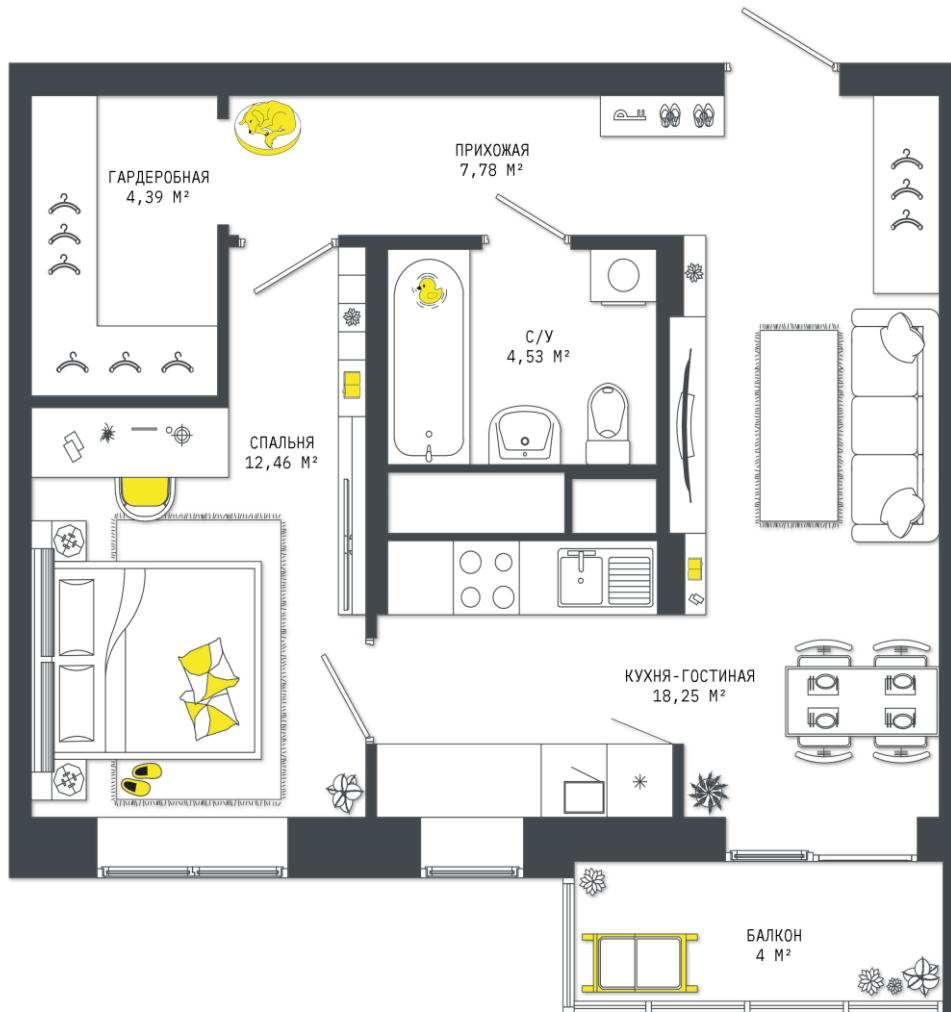
Представитель  
ООО Специализированный застройщик  
«Современник»

\_\_\_\_\_  
(личная подпись)



**Объект: Многоквартирные жилые дома с нежилыми помещениями  
и подземной автостоянкой по адресу: город Тула, Центральный район, улица Оборонная, дом 104  
(4-й этап строительства Многоквартирные жилые дома с нежилыми помещениями)  
Жилой дом корпус \_\_\_\_\_ (поз. \_\_) *выбрать нужное.***

**План \_\_-комнатной квартиры с предварительным номером \_\_\_\_\_,  
расчетной проектной площадью \_\_\_\_\_ кв. м., \_\_\_\_\_ этаж, корпус \_\_\_\_\_ :**



**Подписи Сторон:**

**Застройщик:**

**Участник долевого строительства**

Представитель  
ООО Специализированный застройщик  
«Современник»

\_\_\_\_\_  
(личная подпись)

**Объект: Многоквартирные жилые дома с нежилыми помещениями  
и подземной автостоянкой по адресу: город Тула, Центральный район, улица Оборонная, дом 104  
(4-й этап строительства Многоквартирные жилые дома с нежилыми помещениями)  
Жилой дом корпус \_\_\_\_\_ (поз. \_\_) *выбрать нужное.***

**Экспликация помещений**

передаваемой квартиры – \_\_-комнатная квартира с предварительным номером \_\_,  
расчетной проектной площадью \_\_\_\_\_ кв. м., \_\_ этаж, корпус \_\_\_\_\_:

**Основные характеристики многоквартирного дома:**

Наименование согласно проекту	<b>Объект: Многоквартирные жилые дома с нежилыми помещениями и подземной автостоянкой по адресу: город Тула, Центральный район, улица Оборонная, дом 104 (4-й этап строительства Многоквартирные жилые дома с нежилыми помещениями). Жилой дом корпус _____ (поз. __) <i>выбрать нужное.</i></b>
Назначение	Многоквартирный жилой дом
Количество этажей (шт.)/этажность	Корпус А - 26/25; корпус Б- 26-18-14/25-17-13
Количество подземных этажей (шт.):	1
Общая площадь многоквартирного дома (кв. м.)	Корпус А - 22233,80 кв. м.; корпус Б- 37289,40 кв. м.;
Материал наружных стен и каркаса	С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)
Материал поэтажных перекрытий	монолитные железобетонные
Класс энергоэффективности	«А»
класс сейсмостойкости	6 (согласно СП 14.13330.2014 (АР СНиП II 7-81*) и карте ОСР-97-А сейсмическая интенсивность территории Тульской области менее 6 баллов по шкале MSK-64).

**Основные характеристики объекта долевого строительства:**

Назначение	квартира
Этаж, на котором расположен объект долевого строительства	
Количество комнат	
Расчетная проектная площадь (кв. м.)	

Площадь комнат, кв. м.	
Наименование	Площадь, кв. м.
Спальня	
Спальня	
Гостиная	
Площадь помещений вспомогательного назначения, кв. м.	
Наименование	Площадь, кв. м.
Кухня	
Санузел	
Ванная	
Коридор	
Коридор	
Лоджия /балкон/терраса	

**Подписи Сторон:**

**Застройщик:**

**Участник долевого строительства**

Представитель  
ООО Специализированный застройщик  
«Современник»

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

\_\_\_\_\_ (личная подпись)