

2.1. «Заказчик-Застройщик» обязан:

2.1.1. Своевременно построить Жилой дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, передать Объект долевого строительства, указанный в п. 1.2. настоящего Договора Участнику долевого строительства в срок, предусмотренный п.4.1 настоящего Договора, путем составления акта о передаче Объекта долевого строительства в собственность, при условии полного и своевременного выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по финансированию строительства, что подтверждается справкой от Заказчика-Застройщика об исполнении Участником долевого строительства своих обязательств по оплате Объекта долевого строительства, предусмотренных п.п. 3.3., 3.5., 3.5.1., 3.6., 3.10. настоящего договора.

2.1.2. Выполнить в полном объеме все функции Заказчика-Застройщика, определенные действующими положениями и существующим законодательством.

2.1.3. В соответствии с п.4 ст.8 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ подготовить и направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Жилого дома и готовности Объекта долевого строительства к передаче. Сообщение направляется по адресу, указанному в п.11 (Реквизиты сторон) настоящего договора. В случае, если Участник долевого строительства не получил уведомление по причине отсутствия или по причине смены места жительства и о новом месте жительства не сообщил Заказчику-Застройщику, он считается надлежаще извещенным с момента поступления сообщения в соответствующее почтовое отделение.

2.2. «Участник долевого строительства» обязан:

2.2.1. Своевременно производить целевые взносы на строительство Объекта долевого строительства в пределах его доли финансирования, а также оплату иных денежных средств, предусмотренных настоящим договором, в размере и порядке, указанном в разделе 3 настоящего Договора.

2.2.2. После подписания акта о передаче Объекта долевого строительства в собственность, Дольщик своими силами и за свой счет осуществляет регистрацию права собственности на Объект долевого строительства.

2.2.3. В течение одного месяца с момента подписания акта о передаче Объекта долевого строительства в собственность, заключить необходимые договоры на обслуживание Объекта долевого строительства.

2.2.4. С момента передачи Объекта долевого строительства в собственность по акту приема-передачи Участник долевого строительства обязан нести бремя содержания Объекта долевого строительства, оплачивать стоимость содержания переданного Объекта долевого строительства (стоимость коммунальных услуг, расходы по охране, отоплению, водоснабжению, газоснабжению, электроснабжению), независимо от сроков исполнения Участником долевого строительства п.п. 2.2.2-2.2.3. Датой передачи квартиры считается дата подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

2.2.5. Принять от Заказчика - Застройщика Объект долевого строительства в срок, предусмотренный настоящим Договором, путем подписания акта о передаче Объекта долевого строительства в собственность в течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения от Заказчика-Застройщика сообщения о завершении строительства Жилого дома согласно п. 2.1.3. настоящего договора.

2.2.6. В течение 10-ти дней с момента получения сообщения (телеграммы, письма), по фактическим обмерам площадей Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства обязан явиться к Заказчику-Застройщику для оформления акта согласования окончательной цены и окончательного расчета в соответствии с п.п. 3.5., 3.5.1., 3.6. настоящего Договора, в сроки, указанные в акте согласования окончательной цены. Сообщение направляется по адресу, указанному в п.11 (Реквизиты сторон) настоящего договора. В случае, если Участник долевого строительства не получил уведомление по причине отсутствия или по причине смены места жительства и о новом месте жительства не сообщил Заказчику-Застройщику, он считается надлежаще извещенным с момента поступления сообщения в соответствующее почтовое отделение. В случае уклонения Участника долевого строительства от подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства обязуется оплатить стоимость жилищно-коммунальных услуг и стоимость содержания Объекта долевого строительства с момента получения сообщения (уведомления) о завершении строительства до подписания акта приемки-передачи квартиры.

2.2.7. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств, в соответствии с п.п. 3.5., 3.5.1., 3.6., 3.10., 3.10.1. настоящего Договора и подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

2.3. «Участник долевого строительства» имеет право:

2.3.1. Получить Объект долевого строительства, указанный в п.1.2. настоящего Договора, при условии полной оплаты стоимости Объекта долевого строительства, указанной в п. 3.3. настоящего Договора, и при условии полной оплаты иных платежей предусмотренных п.п. 3.5., 3.5.1., 3.6., 3.10. настоящего договора.

2.3.2. С момента государственной регистрации настоящего Договора и до момента подписания Сторонами передаточного акта Участник долевого строительства вправе переуступить свои права требования по настоящему Договору иному лицу. В случае уступки прав требования Заказчик-Застройщик обязан предоставить по требованию Участника долевого строительства справку об оплате Участником долевого строительства стоимости Объекта долевого строительства, необходимую для государственной регистрации договора уступки прав требования, при условии полной оплаты Участником долевого строительства своей доли финансирования или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства в порядке, предусмотренном ГК РФ с обязательным уведомлением Заказчика-Застройщика и при условии принятия этим третьим лицом всех условий настоящего Договора.

2.4. «Заказчик-застройщик» имеет право:

2.4.1. Застройщик имеет право без согласования с Участником долевого строительства на внесение изменений в проектную документацию по Жилому дому, на изменение расположения технологического, инженерного и другого оборудования в Жилом доме и/или Объекте долевого строительства, в т.ч. связанного с расположением коммуникационных шахт и изменением фасада Жилого дома. Участник долевого строительства не будет иметь претензий к Заказчику-Застройщику в случае внесения данных изменений в проект Жилого дома. Такие изменения считаются допустимыми (т.е. не являются существенным изменением проектной документации).

2.4.2. Не передавать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства до полной ликвидации задолженности перед Заказчиком-Застройщиком по настоящему договору. Удержание Объекта долевого строительства до момента исполнения Участником долевого строительства всех обязательств по настоящему договору не влечет ответственности Заказчика-застройщика за просрочку исполнения своих обязательств перед Участником долевого строительства.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ.

3.1. Общая площадь Квартиры по настоящему Договору составляет _____ (_____) **кв.м.**; площадь квартиры с учетом площади холодного помещения с понижающим коэффициентом _____ составляет _____ (_____) **кв.м.**

3.2. Договорная стоимость одного кв. метра площади Квартиры составляет _____ (_____) **рублей 00 копеек.**

3.3. Договорная стоимость Квартиры на момент составления настоящего Договора составляет _____ (_____) **рублей 00 копеек**, не является окончательной и подлежит корректировке согласно условиям п. 3.5. настоящего Договора.

3.4. В указанную стоимость Квартиры включается стоимость самой Квартиры, в состоянии, указанном в п.7.1. настоящего договора, а так же стоимость только общедомового имущества (внутренние коммуникации, технические помещения, помещения общего пользования Жилого дома и др.), указанного в ст.36 «Жилищного кодекса» РФ, пропорционально своей доле площади.

3.5. Окончательная стоимость Квартиры по настоящему Договору устанавливается исходя из фактических обмеров площадей Квартиры, из расчета стоимости 1 кв. м. _____ (_____) **рублей 00 копеек**, о чем составляется двухсторонний акт согласования окончательной цены. Не подписание Участником долевого строительства акта окончательной цены означает его отказ от уплаты окончательной цены договора, то есть невыполнение обязательств по финансированию строительства, предусмотренных Договором.

3.5.1. Окончательная стоимость Квартиры подлежит пересчету в следующих случаях:

- если фактическая площадь Квартиры увеличивается по сравнению с площадью, указанной в п. 3.1. настоящего Договора, больше чем на 1 кв. м., то Участник долевого строительства доплачивает Заказчику-Застройщику денежные средства за разницу в площадях из расчета стоимости 1 кв. м. площади составляет _____ (_____) **рублей 00 копеек** в сроки, указанные в акте согласования окончательной цены.

- если фактическая площадь Квартиры уменьшается по сравнению с площадью, указанной в п. 3.1. настоящего Договора, больше чем на 1 кв.м., то Заказчик-Застройщик возвращает Участнику долевого строительства денежные средства за разницу в площадях из расчета стоимости 1 кв.м. площади составляет _____ (_____) **рублей 00 копеек** в сроки, указанные в акте согласования окончательной цены.

3.6. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. « №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-200-57-03

Депонент: _____

Бенефициар: **Акционерное общество Специализированный застройщик «Внешстрой»**

Депонируемая сумма: _____ (_____) **рублей 00 копеек**.

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу:

а) Сумму в размере _____ (_____) **рублей 00 копеек** в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента регистрации настоящего договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

3.6.1. Срок условного депонирования денежных средств: июнь 2025 года, но не более шести месяцев с даты ввода в эксплуатацию Жилого дома.

3.6.2. Основания перечисления застройщику (бенефициару) денежных средств, внесенных Участником долевого строительства на счет эскроу:

- разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

3.7.1. Сроки внесения платежей признаются сторонами как существенное условие настоящего договора.

3.7.2. Факт поступления от Участника долевого строительства денежных средств на счет эскроу, как в полном объеме, так и частично, подтверждается платежным поручением об оплате и/или другими документами, формы которых используются для проведения расчетов на территории Российской Федерации, с указанием соответствующей цели платежа.

3.7.4. Участник долевого строительства обязан сохранять все документы, подтверждающие факт оплаты денежных средств, указанных в п.п. 3.3., 3.5., 3.5.1., 3.6., 3.10., настоящего Договора, а именно: платежные поручения об оплате, в течение 5 (пяти) лет с момента подписания акта приема-передачи объекта долевого строительства.

3.8. В случае если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа Заказчика-Застройщика от исполнения договора в порядке, предусмотренном статьей № 9 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ.

3.9. В случае если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный договором период, 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 в порядке, предусмотренном [статьей 9](#) Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ.

3.10. 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.

3.10.1. В случае предъявления Заказчиком-Застройщиком Участнику долевого строительства требования об оплате неустойки (пеней), согласно п.3.10. настоящего Договора последний обязуется их оплатить в срок указанный в требовании.

3.11. Участник долевого строительства имеет право на получение Квартиры в собственность после ввода объекта в эксплуатацию, и только после полной оплаты стоимости Квартиры в соответствии с п.п. 3.5., 3.5.1., 3.6., 3.10. настоящего Договора.

3.12. Экономия Заказчиком-Застройщиком денежных средств, вносимых Участником долевого строительства в рамках настоящего договора, является оплатой услуг Заказчика-Застройщика по строительству Жилого дома и вводу его в эксплуатацию, и становится собственностью Заказчика-Застройщика (оплата услуг Застройщика) после ввода Жилого дома в эксплуатацию.

4.СРОК ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА.

4.1. Срок передачи Объекта долевого строительства для оформления в собственность Участнику долевого строительства по акту приема-передачи – до 30 ноября 2024 г.

Стороны условились, что при возникновении обстоятельств, влияющих на своевременную сдачу, срок изменяется, но не более чем на 5 месяцев. Застройщик направляет информацию об этом Участнику за 2 месяца с условием уведомления о причинах, влияющих на своевременную сдачу.

4.2. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в срок, предусмотренный п. 2.2.5. настоящего Договора, Застройщик в соответствии с частью 6 статьи 8 Федерального закона №214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости», имеет право по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи объекта долевого строительства Участнику, составить односторонний акт о передаче, после чего риск случайной гибели объекта признается перешедшим к Участнику долевого строительства.

5. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ДОГОВОРА

5.1. Настоящий Договор подлежит обязательной Государственной регистрации в порядке, установленном законом. Стороны обязуются в десятидневный срок с момента подписания настоящего Договора представить настоящий Договор для государственной регистрации в Управление федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тульской области.

5.2. Все расходы по регистрации настоящего Договора каждая Сторона несет самостоятельно. Все расходы по оформлению права собственности на Квартиру, указанную в п.1.2. настоящего Договора, несет Участник долевого строительства после исполнения всех своих обязательств и после подписания акта приема-передачи Квартиры.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

6.1. Каждая из Сторон полностью берет на себя расходы по выполнению возложенных на нее обязательств по настоящему Договору.

6.2. Сторона, нарушившая свои обязательства по настоящему Договору, обязуется немедленно известить об этом другую Сторону и сделать все от нее зависящее для устранения нарушения.

6.3. Взаимоотношения и ответственность Сторон, не урегулированные настоящим Договором и споры, возникающие в процессе его исполнения, решаются в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.4. При наличии просроченной задолженности и предъявлении письменной претензии денежные средства, поступающие от Участника, в первую очередь направляются Застройщиком на погашение неустойки (пени), а оставшаяся сумма учитывается Застройщиком в счет оплаты цены Договора.

7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ.

7.1. Квартира передается в следующем состоянии:

- поверхности перегородок из гипсокартона – без разделки швов, без выполнения каких-либо подготовительных и отделочных работ по ним;
- поверхность стен и перегородок из ячеистого бетона – без подготовки к отделке и без отделки;
- поверхность бетонных стен – без выполнения каких-либо подготовительных и отделочных работ по ним;
- поверхность плит перекрытия (потолки) – без выполнения каких-либо подготовительных и отделочных работ по ним;
- устанавливается входная дверь без какой-либо отделки, межкомнатные двери не устанавливаются;
- окна пластиковые, с 2-х камерными стеклопакетами, без антимоскитных сеток, без вентиляционных продухов;
- оконные откосы не выполняются;
- подоконники не выполняются, отливы выполняются из оцинкованной стали;
- конструкция полов не выполняется;
- в санузлах, ванных комнатах выполняется гидроизоляция без устройства конструкции полов;
- холодное водоснабжение: выполняются только магистральные трубопроводы до счетчика холодной воды (водомера) с установкой узлов учета;
- горячее водоснабжение: выполняются только магистральные трубопроводы до счетчика горячей воды (водомера) с установкой узлов учета;
- система отопления выполняется в соответствии с проектом;
- канализация: выполняются магистральные трубопроводы (стояки) без установки санитарно-технических приборов, ванн и без подводящих и отводящих труб к ним. На отводах стояков устанавливаются заглушки;
- пожарные извещатели устанавливаются;
- электротехнические работы: выполняется установка узла учета, внутриквартирная разводка не выполняется.; Патроны, плафоны, светильники, люстровые разъемы, электрическая плита не устанавливаются;
- радиофикация: выполняется установка одной радиоточки в прихожей.

Участник долевого строительства после заселения выполняет работы по отделке и обустройству Квартиры с соблюдением действующих норм и правил самостоятельно.

7.2. Свидетельством качества Квартиры, соответствия ее техническим нормам и правилам является Разрешение на ввод Объекта строительства в эксплуатацию, выданное в соответствующем порядке.

7.3. До момента оформления права собственности на Квартиру Участник долевого строительства не вправе без разрешения Заказчика-Застройщика:

- производить самовольно перепланировки в Квартире,
- переносить самовольно трубы, загораживать узлы учета,
- нарушать, изменять проектную конструкцию систем инженерного обеспечения в Квартире и в доме (системы отопления, водоснабжения, канализации, электроснабжения, вентиляции), самовольно сносить перегородки, изменять положение стен и проводить другие работы, не предусмотренные проектной документацией.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.

8.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до полного исполнения по нему Сторонами своих обязательств.

9. ФОРС-МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА.

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если они явились следствием причин непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, включая военные действия, эпидемии, блокаду, землетрясения, наводнения, забастовка в отрасли или регионе.

9.2. При наступлении и прекращении указанных в п. 9.1. обстоятельств, Сторона настоящего Договора, для которой создалась невозможность исполнения своих обязательств, должна немедленно известить об этом другую Сторону, приложив к извещению соответствующие документы.

9.3. Наступление обстоятельств, вызванных действием непреодолимой силы, влечет увеличение срока исполнения Договора на период действия указанных обстоятельств.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

10.1. Изменения и дополнения к настоящему Договору вносятся в установленном порядке, путем оформления дополнительного соглашения, подписанного Сторонами и зарегистрированного в установленном порядке при необходимости. Заказчик - Застройщик в случае расторжения договора по основаниям, предусмотренным частью 1 статьи 9 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (далее по тексту «Федеральный закон №214-ФЗ»), в течение двадцати рабочих дней со дня расторжения договора или в случае расторжения договора по основаниям, предусмотренным частью 1.1 статьи 9 Федерального закона от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (далее по тексту «Федеральный закон №214-ФЗ»), в течение десяти рабочих дней со дня расторжения договора обязан возратить участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет цены договора.

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

1) неисполнения Заказчиком-Застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный договором срок передачи такого объекта на два месяца;

2) неисполнения Заказчиком-Застройщиком обязанностей, предусмотренных частью 2 статьи 7 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (далее по тексту «Федеральный закон №214-ФЗ»).

в этом случае Участник долевого строительства обязан пригласить уполномоченного представителя Заказчика- застройщика для безвозмездного устранения недостатков в разумный срок. При этом Участник долевого строительства не имеет права требовать от Заказчика-Застройщика соразмерного уменьшения цены договора, а так же не имеет права требовать возмещения своих расходов по устранению выявленных недостатков.

3) существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства;

4) в иных установленных Федеральным законом случаях.

Заказчик-Застройщик в случае расторжения Договора по указанным основаниям обязан действовать в порядке, предусмотренном ст. 9 Федерального закона № 214-ФЗ.

10.3. В случае обнаружения строительных недостатков при приемке Квартиры и в течение гарантийного срока Участник долевого строительства обязан пригласить представителя Заказчика-Застройщика для фиксации выявленных недостатков, и составления Акта об обнаружении выявленных недостатков, и сроков их устранения.

В случае обнаружения строительных недостатков при приемке Квартиры и в течение гарантийного срока Участник долевого строительства не имеет права требовать соразмерного уменьшения цены договора и возмещения своих расходов на устранение недостатков.

10.4. В случае возникновения споров по вопросам, предусмотренным настоящим Договором или в связи с ним, Стороны обязуются принять меры к разрешению их путем переговоров.

10.4.1. Участник долевого строительства не возражает в размещении сторонних инженерных коммуникаций на земельном участке, указанном в п.1.1. настоящего договора, на котором возводится жилой дом.

10.5. В случае изменения адреса или иных реквизитов, Стороны обязаны в течение 5 (пяти) дней направить друг другу письменное уведомление об этом.

В случае не исполнения одной из Сторон указанной обязанности, корреспонденция (претензии, ответы на них, извещения, вызовы и т.д.), направленная другой Стороной по адресу, указанному в разделе 11 (Реквизиты сторон) настоящего Договора, считается доставленной в день ее поступления в соответствующее почтовое отделение.

10.6. Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному каждой из Сторон.

11. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

«Заказчик-Застройщик»:

АО Специализированный застройщик «ВНЕШСТРОЙ»

300001, г. Тула, улица Демидовская плотина, д.27, тел.: (4872) 40-58-62, тел./факс (4872) 42-58-05

ИНН 7105005841, КПП 710501001, ОГРН 1027100684214

р/с 40702810966000002160 в Тульском отделении № 8604 ПАО Сбербанк г.Тула,

к/с 30101810300000000608, БИК 047003608

Генеральный директор

АО Специализированный застройщик

«ВНЕШСТРОЙ»

_____ **Афанасьев Николай Петрович**

«Участник долевого строительства»:

_____, дата рождения _____ г., место рождения: _____, гражданство:
Гражданин РФ; пол: _____, паспорт гражданина РФ: серия _____ № _____, выдан
_____, _____ г., код подразделения _____, зарегистрирован по адресу:
_____.