

## ДОГОВОР №24-ОДШ73(1)-000-0000 участия в долевом строительстве многоквартирного дома

город Тула

года

Общество с ограниченной ответственностью «Группа компаний «ЕДИНСТВО», действующее от имени и за счет Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Исток» (далее – «Застройщик») на основании Агентского договора №А-23-09/Т от 23 ноября 2023 года и Доверенности, удостоверенной Гуленковой Надеждой Михайловной, временно исполняющей обязанности нотариуса нотариального округа город Рязань Чернявской Ольги Юрьевны 05 декабря 2023 года, зарегистрированной в реестре за номером 62/63-н/62-2023-7-400, в лице Заместителя генерального директора по развитию Багрова Сергея Геннадьевича, действующего на основании Приказа № 2-П от 04 апреля 2022 года и Доверенности, удостоверенной нотариусом нотариального округа город Рязань Одиноквым Валерием Ивановичем 05 апреля 2022 года, зарегистрированной в реестре за номером 62/37-н/62-2022-2-621, именуемое в дальнейшем «Агент Застройщика», с одной стороны, и

, в дальнейшем «Участник», с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

### Статья 1. Термины и определения.

**Дом** - Многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями, расположенный по адресу: Тульская область, город Тула, Привокзальный район, Одоевское шоссе, кадастровый номер земельного участка 71:30:020501:2319 (Дом № 1 (секция № 1 и № 2) - этап 1), строительство которого ведет Застройщик, в том числе с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

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

**Общая площадь Квартиры по проектной декларации** - сумма площадей всех отапливаемых помещений (жилых комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения бытовых и иных нужд) и всех помещений (лоджий, балконов, веранд, террас) в соответствии с технико-экономическими показателями, указанными в проектной документации.

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

**Проектные площади Квартиры** – площади Квартиры согласно проектной документации на день подписания настоящего Договора.

**Фактические площади Квартиры** – площади Квартиры, установленные в результате проведения кадастровых работ Дома, по окончании его строительства.

**Общая приведенная площадь Квартиры** (соответственно проектная или фактическая) – согласованная Сторонами и используемая для денежных расчетов по Договору сумма Общей площади Квартиры и Площади террасы, подсчитанной с понижающим коэффициентом 0,3 (далее - «Расчетная площадь Квартиры»).

**Объект долевого строительства** - Квартира, подлежащая передаче Участнику по настоящему Договору после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома и входящая в состав Дома, строящегося также с привлечением денежных средств Участника.

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

**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.

**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.

**Уполномоченный банк** - банк, созданный в соответствии с законодательством Российской Федерации и включенный Банком России в перечень банков, соответствующих критериям, установленным Правительством Российской Федерации на право проведение операций по счетам эскроу для расчетов по Договорам участия в долевом строительстве.

**Счет эскроу** – счет, который открывается Уполномоченным банком (эскроу-агентом) для учета и блокирования денежных средств, полученных Уполномоченным банком от владельца счета – Участника (депонента) в счет уплаты Цены Договора в отношении Дома, в целях передачи Уполномоченным банком (эскроу-агентом) таких средств Застройщику (бенефициару) в соответствии с Законом.

**Цена Договора** - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником для строительства Объекта долевого строительства.

**Ценовой лист Застройщика** – письменное указание Застройщика о цене 1 (одного) кв.м. расчетной площади

Квартир(-ы), предлагаемых(-ой) Агентом Застройщика в качестве объектов(-а) долевого строительства. Цена предложения действует до получения следующего Ценового листа Застройщика.

**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 100 000 (Сто тысяч) рублей) или затрат времени (более 45 (сорока пяти) дней), или выявляется неоднократно, или проявляется вновь после его устранения.

**Существенное изменение проектной документации Дома** - изменение общей площади Дома более чем на 20% и/или изменение этажности Дома более чем на 3 (три) этажа соответственно от общей площади и этажности, утвержденных на момент заключения Договора.

**Допустимое изменение общей площади Квартиры** - изменение общей площади Квартиры не более чем на 5 (пять) % от общей площади Квартиры, утвержденной на момент заключения Договора.

**Существенное изменение общей площади Квартиры** – превышение Допустимого изменения общей площади Квартиры по независящим от Участника причинам.

**Обстоятельства, очевидно свидетельствующие о том, что Объект долевого строительства не будет передан Участнику своевременно** - прекращение всех работ по строительству Дома на срок, превышающий 6 (шесть) месяцев.

**Стороны настоящего Договора** – Участник и Агент Застройщика как представитель Застройщика, действующий от его имени и за его счет.

## Статья 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» (далее – «Закон»).

2.2. Обязательства Застройщика, Агента 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 иных участников в пределах, не затрагивающих его прав.

2.4. Застройщик привлекает денежные средства Участника на строительство Дома путем размещения Участником таких денежных средств на Счетах эскроу в порядке, предусмотренном Законом.

**Депонент:** ;

**Бенефициар:** Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Исток»;

**Размер депонируемой суммы и срок ее внесения:** ( ) до ;

**Срок ввода в эксплуатацию Дома:** III квартал 2025 года;

**Срок условного депонирования:** 30 марта 2026 года.

Сведения об Уполномоченном банке:

Наименование Банка: **Банк ВТБ (публичное акционерное общество)** (далее – «Уполномоченный Банк»);

Фирменное наименование: **Банк ВТБ (публичное акционерное общество)**;

Место нахождения: **191144, город Санкт - Петербург, Дегтярный переулок, дом 11, литер А**;

Адрес электронной почты: **Schet\_escrow@vtb.ru**;

Телефон: 8 800 100-24-24.

2.5. Бенефициар и Депонент предлагают (адресуют оферту) Уполномоченному Банку заключить трехсторонний Договор Счета эскроу на условиях Правил совершения операций по Счетам эскроу в Уполномоченном Банке, открытом для расчетов по Договорам, разработанных Уполномоченным Банком и размещенных на официальном интернет-сайте Уполномоченного Банка по адресу <https://www.vtb.ru/> (далее – Правила).

Бенефициар поручает (предоставляет полномочия) Депоненту передать Уполномоченному Банку Договор, заключенный (зарегистрированный) в установленном действующим законодательством порядке, в качестве документа, содержащего оферту Бенефициара о заключении Договора Счета эскроу.

## Статья 3. Предмет Договора.

3.1. По настоящему Договору Агент Застройщика обязуется в предусмотренный Договором срок передать Участнику соответствующий Объект долевого строительства от имени Застройщика, который обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Дом и после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию предоставить Агенту Застройщика Объект долевого строительства для передачи Участнику, а Участник обязуется уплатить обусловленную Договором Цену в порядке и в сроки, предусмотренные Договором, и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

## Основные характеристики Дома:

Наименование:	Описание:
Вид:	Многоквартирный дом
Назначение:	Жилое
Количество этажей:	2, 26 этажей
Общая площадь Дома:	21422,74
Материал наружных стен:	Монолитный железобетонный каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов
Материал поэтажных перекрытий:	Монолитные железобетонные
Класс энергоэффективности:	На этапе строительства проектом не устанавливается

Класс сейсмостойкости:	5 баллов
------------------------	----------

3.2. После наступления срока передачи Объекта долевого строительства и надлежащего выполнения Участником всех своих обязательств, в том числе денежных, согласно статье 4 настоящего Договора, Участник получает право на оформление в собственность **квартиру № (условный)**, находящуюся в Доме, расположенном по строительному адресу: **Тульская область, город Тула, Одоевское шоссе, дом 73 (1 этап)**, находящемся на земельном участке с кадастровым №71:30:020501:2319 по адресу: Тульская область, г. Тула, ш. Одоевское (далее - «Квартира»).

### 3.2.1. Основные характеристики Квартиры:

Наименование:	Описание:
Назначение:	жилое помещение
Этаж:	
Количество комнат:	
<b>Проектные площади (кв.м.):</b>	
Общая площадь Квартиры по проектной декларации:	
Общая площадь Квартиры:	
Комната:	
Кухня:	
Санузел:	
Коридор:	
Терраса:	

3.2.2. Расположение и планировка Квартиры указаны на плане, прилагаемом к настоящему Договору.

3.2.3. Квартира передается Участнику в следующем состоянии:

- электропроводка на медном кабеле 220 V с установкой электрического щита в МОП и распределительного щита в квартире, а так же разводка по комнатам эл. розеток и эл. выключателей
- установлена силовая электрическая розетка для самостоятельной установки Участником электрической плиты
- штукатурка стен кроме экрана ограждений лоджий, ниш прохождения стояков водопровода и канализации, откосов входной двери
- шумоизоляция пола
- система отопления и горячего водоснабжения от крышной котельной с установкой коллекторов в МОП. Разводка отопления и установка приборов отопления в соответствии с проектным решением
- установлен приточный вентиляционный клапан (КИВ)
- смонтированы внутриквартирные стояки водоснабжения и водоотведения (канализация) с установкой приборов учёта. Разводка труб водоснабжения и водоотведения (канализация) до сантехнических приборов не производится, сантехнические приборы: унитаза, ванная, мойка, раковина и полотенце сушка – не устанавливаются
- оконные проёмы без выхода на лоджии остеклены ПВХ- профилем с отливом и подоконником; оконные проёмы с выходом на лоджии остеклены ПВХ -профилем без отлива и подоконника; москитные сетки не предусмотрены, места укрывания гидроизоляционным герметиком не штукатурятся
- установлена входная металлическая дверь
- установлен домофон, заведены в квартиру провода для подключения к телевидению и интернета

Сторонами согласовано, что вышеуказанное описание Квартиры соответствует проектной документации Дома на момент заключения настоящего Договора. При этом Участник вправе после получения Квартиры по акту приема-передачи или иному документу о передаче Квартиры, самостоятельно и за свой счет обеспечить монтаж оборудования, создание конструктивных и/или отделочных элементов Квартиры, содержащихся в проектной документации Дома, но не указанных в настоящем пункте Договора.

3.2.4. Адрес, номер, площади, иные характеристики Квартиры, Цена Договора будут уточняться после окончания строительства Дома согласно данным, установленным в результате проведения кадастровых работ Дома (в случаях, прямо указанных в Договоре – Квартиры).

3.3. 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).

3.4. Участник уведомлен и не возражает, что земельный участок, указанный в пункте 3.2. Договора, находится в залоге у Уполномоченного Банка.

### Статья 4. Цена Договора, иные обязательные платежи по Договору и порядок расчетов.

4.1. Для расчетов по Договору Стороны применяют расчетную площадь Квартиры. Проектная расчетная площадь Квартиры составляет - ( ) кв.м.

4.2. Сумма экономии денежных средств от деятельности Застройщика с использованием целевых средств Участников для финансирования строительства Дома определяется (формируется) по окончании строительства Дома и используется Застройщиком по своему усмотрению.

4.3. Цена Договора на день подписания Договора составляет ( ) и состоит из стоимости проектной расчетной площади Квартиры по цене 1 (одного) кв.м. ( ).

Руководствуясь пунктом 2 статьи 5 Закона, Стороны пришли к соглашению об изменении Цены Договора после его заключения по соглашению Сторон, а также в соответствии с п.4.5. и п.4.6. настоящего Договора.

Налог на добавленную стоимость при расчетах по настоящему Договору не предусмотрен.

4.4. Оплата Цены Договора осуществляется Участником (депонентом) в безналичной форме путем внесения денежных средств (депонируемой суммы) на Счет эскроу №, открытый в Уполномоченном Банке (эскроу-агент) в срок до года включительно - ( ) рублей, исходя из цены 1 (одного) кв.м. расчетной площади Квартиры ( ), что соответствует оплате ( ) кв.м. расчетной площади Квартиры;

Проценты на сумму денежных средств, находящихся на счете эскроу, не начисляются. Вознаграждение Уполномоченному Банку, являющемуся эскроу-агентом по счету эскроу, не выплачивается.

4.5. Стороны согласовали изменение Цены Договора после его заключения в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Участником условий оплаты, указанных в пункте 4.4. настоящего Договора.

В этом случае Участник выплачивает стоимость расчетной площади Квартиры, внося каждый платеж по Договору, исходя из:

- цены 1 (одного) кв.м. расчетной площади квартир в Доме, определенной по Ценовому листу Застройщика на день платежа Участника, если эта цена больше цены 1 (одного) кв.м. в последнем платеже Участника по Цене Договора;

- цены 1 (одного) кв.м. в последнем платеже Участника по Цене Договора, если эта цена больше цены 1 (одного) кв.м. расчетной площади квартир в Доме по Ценовому листу Застройщика на день платежа Участника.

Цена Договора складывается из оплаченных таким образом сумм и отражается в подписываемом Сторонами Акте приема-передачи.

4.6. Стороны определяют условие для проведения взаиморасчетов, допускающее изменение Цены Договора – отступление от проектной площади в сторону увеличения или в сторону уменьшения более чем на 1 (один) кв.м.

В связи с получением данных, установленных в результате проведения кадастровых работ Дома, Стороны определяют следующий порядок взаиморасчетов: если фактическая расчетная площадь Квартиры увеличивается/уменьшается более чем на 1 (один) кв.м. по сравнению с проектной расчетной площадью Квартиры, Цена Договора изменяется соответственно в сторону увеличения/уменьшения на сумму, определяемую как произведение цены 1 (одного) кв.м. проектной расчетной площади Квартиры, оплаченной Участником последним платежом по Цене Договора, на площадь, превышающую 1 (один) кв.м. разницы между фактической расчетной площадью Квартиры и проектной расчетной площадью Квартиры.

4.7. С учетом корректировки Цены Договора, по результатам проведения кадастровых работ Дома, Стороны производят взаиморасчет по Цене Договора, после чего подписывают Акт приема-передачи.

4.8. После подписания Сторонами Акта приема-передачи Участник в целях организации обслуживания и управления Домом обращается в управляющую организацию, определенную в соответствии с жилищным законодательством Российской Федерации.

4.9. Участник имеет право произвести платеж(и) по Договору только после государственной регистрации настоящего Договора. Обязательства Участника по оплате Цены Договора считаются исполненными с момента поступления денежных средств на открытый в Уполномоченном Банке Счет эскроу.

## **Статья 5. Права и обязанности Сторон.**

### **5.1. Участник обязан:**

5.1.1. Финансировать строительство Объекта долевого строительства, уплачивая Цену Договора, оплачивать иные платежи в размерах и сроки, установленных настоящим Договором.

5.1.2. Принять от Агента Застройщика Квартиру путем подписания Акта приема-передачи Квартиры.

5.1.3. До подписания Сторонами Акта приема-передачи на Квартиру не производить в Квартире без письменных разрешений и согласований Застройщика работ по переустройству Квартиры, а также не производить ремонтных отделочных работ.

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

5.1.5. Участник обязан в указанный Агентом Застройщика срок являться и присутствовать при всех мероприятиях, требующих его личного участия, подписывать все документы, необходимые для исполнения настоящего Договора.

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

5.2. Участник настоящим выражает свое согласие на обработку в документальной и/или электронной форме своих персональных данных, полученных в процессе заключения и исполнения Договора, то есть на совершение всех действий, предусмотренных Федеральным законом №152-ФЗ от 27 июля 2006 года «О персональных данных».

### **5.3. Агент Застройщика обязан:**

5.3.1. Способствовать надлежащим финансовым взаиморасчетам по Договору.

5.3.2. Известить Участника о готовности Квартиры к передаче.

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

5.3.4. Предоставлять Участнику по его требованию информацию о ходе строительства Дома и Квартиры.

5.3.5. 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.

5.3.6. Выполнять все поручения Застройщика, связанные с реализацией настоящего Договора.

## **Статья 6. Порядок и срок передачи Квартиры.**

6.1. После завершения строительных работ и окончания проведения кадастровых работ Дома Агент Застройщика уведомляет Участника, а Участник обязан в срок, указанный в Сообщении, приступить к приемке Квартиры и окончательному расчету по Договору, по результатам чего Стороны подписывают Акт приема-передачи.

6.2. Если у Участника имеется денежная задолженность перед Застройщиком по Договору, передача Квартиры по Акту приема-передачи не производится в связи с неисполнением Договора Участником.

6.3. В случае выявления недостатков Квартиры при ее передаче Участник и Застройщик делают отметку о выявленных недостатках в Акте осмотра.

Застройщик обязан безвозмездно устранить данные недостатки в разумный срок.

6.4. После подписания Акта приема-передачи Участник получает ключи и допуск в Квартиру и несет риск случайной гибели или повреждения Квартиры как комплекса имущества, включающего в себя в том числе переданное оборудование и иное материально-техническое оснащение Квартиры, а также несет ответственность перед третьими лицами.

6.5. В срок до **31 марта 2027 года** включительно Агент Застройщика передает Квартиру Участнику для государственной регистрации права собственности.

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

6.6. В срок передачи после получения Застройщиком разрешения на ввод Дома в эксплуатацию и при отсутствии у Участника денежной задолженности по Договору, Агент Застройщика обязан передать Квартиру Участнику по Акту приема-передачи с указанием данных, установленных в результате проведения кадастровых работ Квартиры, для государственной регистрации права собственности Участника на Квартиру.

6.7. Агент Застройщика направляет Участнику письменное сообщение о вводе Дома в эксплуатацию и готовности Квартиры к регистрации права собственности, для чего Участник обязуется подписать Акт приема-передачи. В сообщении также устанавливается срок начала передачи и принятия Квартиры.

6.8. При уклонении или при отказе Участника от принятия Квартиры в предусмотренный настоящим Договором срок передачи (за исключением случая, указанного в п. 6.3. Договора) Агент Застройщика по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Квартиры Участнику, вправе составить односторонний акт. При этом риск случайной гибели Квартиры признается перешедшим к Участнику со дня составления такого одностороннего акта. Указанные меры могут применяться только в случае, если Агент Застройщика обладает сведениями о получении Участником Сообщения о вводе Дома в эксплуатацию либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника от его получения или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу.

6.9. С момента передачи Квартиры Участнику по Акту приема-передачи (с момента составления Агентом Застройщика одностороннего Акта) 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.

6.10. Между Сторонами согласовано, что при наступлении существенного изменения обстоятельств, согласно ст.ст.451, 452 Гражданского Кодекса РФ, в т.ч. в случае производственной либо иной необходимости, а также наступления форс-мажорных обстоятельств, Застройщик вправе изменить срок передачи Квартиры, указанный в п.6.5. Договора, при этом продление срока может быть не более чем на 6 (шесть) месяцев. В случае изменения срока передачи Квартиры Стороны вносят необходимые изменения в Договор в соответствии с требованиями гражданского законодательства в следующем порядке:

6.10.1. Агент Застройщика или Застройщик направляет Участнику письменное сообщение об изменении срока передачи с указанием нового срока;

6.10.2. Участник в течение 14 (четырнадцати) рабочих дней со дня отправления указанного сообщения является к Агенту Застройщика для подписания соглашения об изменении необходимых условий Договора;

6.10.3. Письменное соглашение об изменении условий Договора о сроке передачи подлежит государственной регистрации.

6.11. В случае уклонения Участника от подписания соглашения об изменении условий Договора о сроке передачи Застройщик вправе обратиться в суд с заявлением о понуждении Участника к заключению такого соглашения (ст.452 Гражданского Кодекса РФ).

## **Статья 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. Обязательства Сторон по Договору считаются выполненными в полном объеме с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры. Все обязательства Агента Застройщика считаются исполненными в случае составления одностороннего Акта.

7.3. Стороны согласовали, что по вопросам, связанным с надлежащим исполнением настоящего договора и достижением его цели, Агент Застройщика и/или 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 «15. Адреса, реквизиты и подписи Сторон».

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

8.1. Агент Застройщика обязан передать Участнику Квартиру, качество которой соответствует условиям Договора, проектной документации, требованиям технических и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

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 Дома в эксплуатацию, оформленное в установленном порядке.

8.3. Гарантийный срок на Квартиру, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в ее состав составляет пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Квартиры Участнику.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Квартиры, составляет три года, которые исчисляются со дня подписания первого акта приема-передачи или иного документа о передаче одного из объектов долевого строительства Дома.

8.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Квартиры, обнаруженные в течение гарантийного срока, если они произошли вследствие:

- нормального износа Квартиры или входящих в ее состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий;
- нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Квартиры или входящих в ее состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий;
- ненадлежащего ремонта, проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами;
- вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику Инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования Квартиры, входящих в ее состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

8.5. Стороны согласовали, что разумным сроком устранения недостатков признается 45 (сорок пять) дней. Данный срок может быть изменен по соглашению Сторон.

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

9.1. Уступка Участником имущественных прав (требований) по Договору подлежит государственной регистрации и допускается только с письменного разрешения Агента Застройщика, согласованного с Застройщиком, и письменного согласия Банка - кредитора Участника после уплаты Участником Цены Договора, иных платежей по Договору или одновременно с переводом долга на нового участника (-ов) долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации. При отсутствии указанных разрешения и (или) согласия уступка прав (требований) считается несостоявшейся.

Передача Участником в залог своих имущественных прав (требований) по Договору допускается в связи с возможным обращением взыскания на эти права (требования) только с письменного разрешения Агента Застройщика, согласованного с Застройщиком. 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 (составления Агентом Застройщика одностороннего Акта), при этом после государственной регистрации Договора уступки к Правопреемнику(-ам) переходят все права и обязанности по договору Счета эскроу, заключенному прежнему Участником(-ами).

9.3. Все расходы по оформлению уступки или залога имущественных прав (требований) по Договору несет Участник и (или) новые участники долевого строительства.

9.4. Для оформления уступки имущественных прав (требований) Участник обязан предоставить нотариально удостоверенное согласие супруга на совершение сделки. Для оформления залога имущественных прав (требований) предоставляется простое письменное согласие всех будущих собственников, в том числе супруга, либо копия такого согласия, заверенная залогодержателем.

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 станет несколько, приобретающих Квартиру в общую долевую собственность или в общую совместную собственность, то настоящий Договор подлежит исполнению с учетом следующих условий соответственно:

- 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 т.ч. по статье 45 Семейного Кодекса Российской Федерации;
- уступку своих имущественных прав (требований) по Договору Участники обязаны осуществлять с соблюдением преимущественного права покупки доли остальными собственниками.

9.6. Участник поручает Агенту Застройщика оказать ему услуги по оформлению уступки прав требований по настоящему Договору, в т.ч. составить договор уступки прав требований, получить согласование Застройщика, осуществить его государственную регистрацию. В случае решения Участника совершить уступку, он обязуется до начала оказания данных услуг Агентом Застройщика оплатить их в размере рублей, без НДС в связи с применением Упрощенной системы налогообложения.

### **Статья 10. Государственная регистрация права собственности Участника на Квартиру.**

10.1. Право собственности Участника на Квартиру возникает с момента его государственной регистрации. При возникновении права собственности на Квартиру у Участника возникает доля в праве собственности на общее имущество

в Доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Квартиру.

10.2. Участник настоящим Договором поручает Агенту Застройщика от имени и за счет Участника осуществлять все необходимые действия по государственной регистрации настоящего Договора, любых соглашений к Договору, в том числе по проведению электронной (on-line) регистрации с использованием сети Интернет с привлечением специализированной организации.

Для исполнения Агентом Застройщика данного поручения Участник обязуется оплатить услуги Агента Застройщика в его кассу либо с использованием банковских карт (эквайринг) или на расчетный счет (ИНН/КПП 7100012676/710001001, р/с 40702810900810007360 в Филиал «Центральный» Банка ВТБ (ПАО) г. Москва, к/с 30101810145250000411, БИК 044525411) в размере рублей, без НДС в связи с применением Упрощенной системы налогообложения, не позднее первого платежа по Цене Договора. Агент Застройщика вправе не приступать к исполнению поручения до получения данной суммы.

Участник самостоятельно и за свой счет осуществляет регистрацию своего права собственности на Квартиру.

10.3. Участник(-и) поручает(-ют) Агенту Застройщика оказать ему(им) услуги по оформлению совместной собственности супругов с имени Участника на имена обоих супругов, с имени Участника(-ов) на имя его супруга(и) или по изменению режима собственности супругов, в том числе составить Дополнительное соглашение к настоящему Договору и осуществить его государственную регистрацию. Участник(-и) обязуется(-ются) до начала оказания данных услуг Агентом Застройщика оплатить их в размере рублей, без НДС в связи с применением Упрощенной системы налогообложения, с обязательным представлением нотариально заверенной копии Свидетельства о заключении брака и нотариально удостоверенного Брачного договора (при необходимости).

Услуги оказываются в отношении прав требований Участника(-ов) по настоящему Договору до срока передачи, указанного в пункте 6.5. Договора.

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

11.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

11.2. Настоящий Договор действует до полного исполнения Сторонами всех своих обязательств, что подтверждается в порядке статьи 7 Договора.

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

11.4. За каждый день просрочки оплаты платежей по Цене Договора Участник уплачивает на счет Застройщика пени в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа.

11.5. Если просрочка любого платежа составит более чем 2 (два) месяца Агент Застройщика или Застройщик направляет в письменной форме Участнику предупреждение о необходимости погашения им задолженности по уплате Цены договора в течение 30 дней и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении Участником такого требования Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке, установленном действующим законодательством. В этом случае Договор считается расторгнутым со дня направления Участнику уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора.

11.6. Договор может быть прекращен по письменному соглашению Сторон. Участнику после государственной регистрации Соглашения о расторжении настоящего Договора возвращаются внесенные им в счет Цены Договора денежные средства Уполномоченным Банком в порядке и сроки, установленные Законом и Договором счета эскроу.

### **Статья 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 Договору виновная Сторона обязана уплатить другой стороне предусмотренные Законом и настоящим Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

12.3. В случае несоблюдения Участником требований Застройщика и/или снабжающих организаций, в результате чего возникает необходимость повторного испытания инженерных сетей перед пуском отопления, газа, воды, подачи электроснабжения, Участник обязан возместить Застройщику расходы по проведению дополнительных испытаний.

12.4. Агент Застройщика 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.

12.5. Стороны обязуются разрешить все возникшие при исполнении Договора разногласия в обязательном досудебном претензионном порядке. Срок рассмотрения письменной претензии – 30 (тридцать) дней, если иной срок не установлен конкретными условиями Договора или Закона. При недостижении соглашения, в том числе неполучения ответа на претензию – спор подлежит рассмотрению в судебном порядке.

12.6. Споры, вытекающие из правоотношений по настоящему Договору, подлежат рассмотрению судом по месту нахождения Агента Застройщика, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

### **Статья 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.

13.2. Стороны признают форс-мажорными следующие обстоятельства:

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

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

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

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

### **Статья 14. Заключительные положения.**

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

14.2. В соответствии с частью 2 статьи 160 Гражданского Кодекса Российской Федерации соглашением Сторон допускается факсимильный аналог собственноручной подписи уполномоченного лица Агента Застройщика, 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.

14.3. Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах, по одному для каждой из Сторон и один – для Застройщика. Все экземпляры прошиты, пронумерованы, скреплены подписями Сторон, имеют равную юридическую силу, идентичны и являются оригиналами.

14.4. ПРИЛОЖЕНИЕ к Договору: план Квартиры.

#### **15. Адреса, реквизиты и подписи Сторон.**

##### **УЧАСТНИК:**

Дата рождения: , место рождения: , пол: женский

Паспорт , выдан , код подразделения

Адрес регистрации:

Почтовый адрес:

Тел. домашний: Тел. рабочий: Тел. мобильный:

---

(подпись)

(Ф.И.О.)

##### **АГЕНТ ЗАСТРОЙЩИКА:**

**Общество с ограниченной ответственностью «Группа компаний «ЕДИНСТВО»**

Адрес юридического лица: 300041, Тульская область, город Тула, Пушкинская улица, дом 23а, офис 3

ОГРН 1217100012546, ИНН/КПП 7100012676/710001001

##### **ЗАСТРОЙЩИК:**

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Исток»,**

ОГРН 1236200005216, ИНН/КПП 6234204434/623401001 ,

р/с 40702810511480001253 в Филиал "ЦЕНТРАЛЬНЫЙ" Банка ВТБ (ПАО) г.Москва,

к/с 30101810145250000411, БИК 044525411

**Заместитель генерального директора по развитию**

**ООО «Группа компаний «ЕДИНСТВО» \_\_\_\_\_ С.Г. Багров**

М.П.