

Договор № -
Участия в долевом строительстве
в Жилом комплексе «Дом на Каракозова»

г. Тула «__» _____ 202__ г.
Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Стандарт» (сокращенное наименование ООО «СЗ «Стандарт»), ОГРН 1227100008520, ИНН 7100023621, КПП 710001001, адрес юридического лица: 300013, Тульская область, городской округ город Тула, город Тула, улица Болдина, дом 65, помещение 3, этаж 3, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице представителя _____, действующего на основании Доверенности _____ выданной «__» _____, зарегистрированной в реестре за № _____, удостоверенной нотариусом _____, с одной стороны, и

Гражданка Российской Федерации _____, именуемая в дальнейшем «Участник», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», а отдельно «Сторона», заключили настоящий договор, далее именуемый «Договор», о нижеследующем:

Термины и определения

Если в тексте настоящего Договора не указано иное, следующие термины и определения имеют указанное значение:

Закон – Федеральный закон Российской Федерации 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» в редакции, действующей на дату подписания настоящего договора.

Земельный участок – земельный участок, на котором осуществляется строительство Дома, с кадастровым номером: 71:30:030906:846, общей площадью 5 470 кв. м., расположенный по адресу: Тульская область, город Тула, Пролетарский район, улица Каракозова, категория земель: «земли населенных пунктов», принадлежащий Застройщику на праве аренды на основании: договора аренды земельного участка №22П4541 от 02 сентября 2022 года, зарегистрированного в установленном законом порядке. Разрешенное использование указанного земельного участка: «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)».

Жилой Дом (Объект капитального строительства) – Многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями на земельном участке с кадастровым номером 71:30:030906:846, расположенном по адресу: Тульская область, город Тула, Пролетарский район, улица Каракозова.

№ пп	Наименование объекта капитального строительства	Земельный участок	Проектная декларация	Разрешение на строительство
1	Многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями на земельном участке с кадастровым номером 71:30:030906:846, расположенном по адресу: Тульская область, город Тула, Пролетарский район, улица Каракозова.	земельный участок с кадастровым номером: 71:30:030906:846, общей площадью 5 470 кв. м., расположенный по адресу: Тульская область, город Тула, Пролетарский район, улица Каракозова	Проектная декларация опубликована в сети Интернет на сайте https://наш.дом.рф/сервисы/каталог-новостроек/объект/53389	№71-30-34-2023 от 18 июля 2023 года

Объект долевого строительства (нежилое помещение) – структурно обособленное нежилое 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. Объект долевого строительства характеризуется следующими площадями: проектной площадью помещения, общей площадью помещения, общей площадью Объекта долевого строительства.

Существенное нарушение требований к качеству Объекта долевого строительства – проявление существенного недостатка Объекта долевого строительства, 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.

Существенное изменение проектной документации Дома - изменение общей проектной площади Дома более чем на тридцать процентов 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.

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.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Застройщик обязуется своими силами и/или с привлечением других лиц построить (создать) Жилой дом, получить разрешение на ввод в эксплуатацию; передать Участнику Объект долевого строительства в срок установленный п. 4.1. настоящего договора, а Участник обязуется уплатить цену, обусловленную пунктом 3.2. настоящего договора, принять Объект долевого строительства **в собственность** и подписать передаточный акт.

Срок ввода объекта в эксплуатацию 3 квартал 2025 года. Срок ввода в эксплуатацию может быть изменен Застройщиком в одностороннем порядке, если изменение срока ввода в эксплуатацию не влечет за собой изменение срока передачи Объекта долевого участия Участнику заключение дополнительного соглашения к настоящему Договору не требуется.

Застройщик после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома обязан представить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Тульской области разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого дома или нотариально удостоверенную копию этого разрешения.

Состояние, в котором Объект долевого строительства передается Участнику, определяется в Приложении №1 к настоящему договору.

Получение технической документации, получение необходимых согласований, устранение выявленных полномочными органами недостатков, получение Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, подготовка к передаче Объекта долевого строительства Участнику, предоставление в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Тульской области разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома или нотариально удостоверенной копии этого разрешения должны быть выполнены не позднее 3 квартала 2025 года. Застройщик вправе исполнить обязательства по строительству Жилого дома, вводу его в эксплуатацию и передаче Объекта долевого строительства Участнику досрочно.

1.2. Объектом долевого строительства в соответствии с проектной документацией является:

1.2.1. Объект долевого строительства

№ помещения по проекту	
количество помещений	
Проектная площадь помещения, кв.м.	
Сведения о Жилом доме	
Вид и назначение	Жилой дом
Этажность (надземных)	10/14
Проектная общая площадь	12 907 м2
Материал наружных стен	С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)
Материал поэтажных перекрытий	Монолитные железобетонные
Класс энергоэффективности	A++
Класс сейсмостойкости	5 и менее баллов

Стороны допускают, что площадь отдельных комнат Объекта долевого строительства может быть уменьшена или увеличена за счёт, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений Объекта долевого строительства, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных

работ. Такие отклонения считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства и существенным изменением размеров Объекта долевого строительства).

1.2.2. При возникновении права собственности на Объект долевого строительства у Участника одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Жилом доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства. Размер доли Участника в праве общей долевой собственности на общее имущество в Жилом доме пропорционален площади Объекта долевого строительства, подлежащего передаче Участнику.

План __ этажа Жилого дома указан в Приложении №3 к настоящему договору.

1.3. По окончании строительства адрес возведенного Жилого дома определяется в соответствии с действующим порядком присвоения и регистрации адресов зданий и сооружений в г. Туле, а номер фактически передаваемого Объекта долевого строительства по экспликация к поэтажному плану.

1.4. Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства указанный в п. 1.2. настоящего договора Объект долевого строительства с отделочными работами и оборудованием помещений согласно Приложению № 1 к настоящему договору.

1.5. Общая площадь Объекта долевого строительства будет уточнена после ввода в эксплуатацию Жилого дома по фактическим обмерам. При этом для целей настоящего договора, в том числе для определения цены Объекта долевого строительства общая площадь Квартиры определяется как сумма площадей всех частей Квартиры, включая площадь помещения вспомогательного использования, а также холодных помещений (лоджий, террас, веранд, и т.п.) с коэффициентом 1 для лоджий и с коэффициентом 1 для балкона. Участнику известно, что в соответствии со статьей 15 Жилищного кодекса, при государственной регистрации права собственности Участника на Квартиру – площадь жилого помещения, указываемая в выписке из Единого государственного реестра недвижимости, определяется как сумма площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд, террас.

1.6. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется после получения Застройщиком разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию и завершения всех расчетов по настоящему договору.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1 Застройщик принимает на себя следующие обязательства:

2.1.1. Своими силами и/или с привлечением других лиц построить (создать) Жилой дом, в соответствии с проектной документацией, выполнить работы по благоустройству территории и все иные работы, предусмотренные проектной документацией.

2.1.2. Получить разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого дома в установленные настоящим договором сроки.

2.1.3. Предоставлять Участнику долевого строительства для ознакомления документы, предусмотренные Законом.

2.1.4. Своевременно вносить необходимые изменения в проектную декларацию, в течение трех рабочих дней со дня изменения сведений о Застройщике и проекте строительства. Опубликовывать изменения, указанные в настоящем пункте, в течение 10 дней со дня внесения изменений в проектную декларацию.

2.1.5. Передать Участнику долевого строительства по подписанному Сторонами передаточному акту Объект долевого строительства в порядке, предусмотренном разделом 4 настоящего договора.

2.1.6. Передать разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого дома или нотариально удостоверенную копию этого разрешения в Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории регистрационного округа по месту нахождения Жилого дома, для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства не позднее чем через десять рабочих дней после получения такого разрешения.

2.1.7. Осуществить государственную регистрацию настоящего договора.

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

2.1.9. Застройщик имеет право без согласования с Участником изменять проектную документацию на строительство Дома, в том числе, в части количества квартир и нежилых помещений, этажности/количества этажей, строительного объема, общей площади дома, общей площади квартир, общей приведенной площади

квартир, площади нежилых помещений, фасада, материалов, инженерного и другого оборудования и его расположения, благоустройства, архитектурных, конструктивных решений, расположения коммуникационных шахт, несущих конструкций. Участник не будет иметь претензий к Застройщику в случае внесения данных изменений в проект Дома. Такие изменения считаются допустимыми.

2.2. Застройщик имеет право:

2.2.1. В случае неоплаты Участником цены настоящего договора в срок, предусмотренный настоящим договором, отказаться от настоящего договора в порядке, предусмотренном разделом 7 настоящего договора.

2.2.2. Если Участник долевого строительства уклоняется от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный п. 4.1. настоящего договора срок, при условии надлежащего качества Объекта долевого строительства и отсутствия претензий Участника, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного п. 4.1. настоящего договора для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства (за исключением случая досрочной передачи Объекта долевого строительства). При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления предусмотренного настоящим пунктом одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения о готовности Объекта к приемке.

2.2.3. Иметь иные права в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим договором.

2.3. Участник долевого строительства принимает на себя следующие обязательства:

2.3.1. Вносить в счет участия в долевом строительстве денежные средства в размере и в сроки, предусмотренные настоящим договором.

2.3.2. Приступить к принятию Объекта долевого строительства в срок, указанный в сообщении о завершении строительства (создания) Жилого дома и готовности Объекта долевого строительства к передаче.

2.3.3. Принять Объект долевого строительства по передаточному акту либо письменно сообщить Застройщику об отказе подписать передаточный акт до выполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных пунктом 2.4.1. настоящего договора. С момента подписания передаточного акта Участник становится ответственным за сохранность помещений и приобретает обязательства по оплате всех издержек и обеспечению надлежащего санитарного и технического состояния.

2.3.4. Заключить в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации, договор с управляющей организацией либо непосредственно с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности, и вносить плату за жилое помещение, эксплуатационные, коммунальные и охранные услуги со дня подписания передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства.

2.3.5. Принять необходимые меры для уведомления Застройщика об изменении фамилии, имени, отчества, места жительства, платежных реквизитов в течение 3 (трех) рабочих дней.

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

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

2.4. Участник долевого строительства вправе:

2.4.1. Потребовать от Застройщика в случае, если Объект долевого строительства построен (создан) с отступлениями от условий настоящего договора и (или) указанных в части 1 статьи 7 Закона № 214-ФЗ обязательных требований, приведшими к ухудшению его качества, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного настоящим договором использования, безвозмездного устранения недостатков в разумный срок. После заявления указанного требования, если недостатки Застройщиком не устранены или Участник долевого строительства недоволен результатом работ, он вправе потребовать соразмерного уменьшения цены договора или возмещения своих расходов на устранение недостатков. В случае спора о качестве работ стороны вправе привлечь независимого эксперта или решить спор в судебном порядке.

Если Участник долевого строительства не заявил требование застройщику об устранении недостатков, а вместо этого поручил устранение недостатков третьим лицам, Застройщик вправе выплатить возмещение в размере, не превышающем затрат Застройщика на устранение данных недостатков.

2.4.2. Потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства требованиям, предусмотренным в пункте 4.4., 4.5. настоящего договора, и отказаться от

подписания передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства до исполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных пунктом 2.4.1 настоящего договора.

2.4.3. Уступка прав

После государственной регистрации настоящего договора и до момента подписания сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства передать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам.

Уступка участником долевого строительства прав требований по договору допускается только после уплаты им цены договора в полном объеме или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

Для уступки права требования с одновременным переводом долга на нового Участника долевого строительства Участник обязан получить письменное согласие Застройщика.

Участник в течение 3 (трех) рабочих дней после государственной регистрации договора уступки прав требования уведомляет Застройщика о состоявшейся уступке права требования и предъявляет Застройщику копию зарегистрированного соглашения об уступке.

С даты государственной регистрации соглашения об уступке прав из настоящего договора и полной оплаты Соглашения об уступке лицо, которому перешли права по соглашению об уступке (Новый участник долевого строительства), становится участником долевого строительства в отношении требований, указанных в соглашении об уступке, то есть приобретает все права, предусмотренные действующим законодательством и настоящим Договором участия в долевом строительстве в отношении Застройщика, а Участник эти права утрачивает. Новый участник долевого строительства самостоятельно предоставляет Застройщику доказательства перехода к нему прав из настоящего договора, в том числе доказательства оплаты цены Соглашения об уступке. Застройщик вправе не исполнять обязательства (в том числе по передаче Объекта долевого строительства) 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 Объекта долевого строительства.

2.4.4. Иметь иные права в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим договором.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОКИ И ПОРЯДОК ЕЕ УПЛАТЫ

3.1. Цена настоящего договора представляет собой сумму денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства. Цена настоящего договора подлежит оплате Участником исключительно после государственной регистрации настоящего договора в порядке, предусмотренном настоящим разделом.

3.2. Участник вносит денежные средства для строительства (создания) Объекта долевого строительства, из расчета _____ за 1 кв.м, стоимость которого является окончательной и пересмотру не подлежит, и составляет _____, НДС не облагается.

3.3. Участник обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего договора на специальный счет эскроу, открываемый эскроу-агентом для учета и блокирования денежных средств, полученных от Участника долевого строительства, являющегося владельцем счета (далее – Депонент) в целях их перечисления Застройщику при возникновении условий, предусмотренных Законом и договором счета эскроу, заключенным между Застройщиком, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: Акционерное общество "АЛЬФА-БАНК" (сокращенное наименование АО "АЛЬФА-БАНК"), место нахождения: 107078, Москва, ул. Каланчевская, 27; адрес электронной почты: mail@alfabank.ru, номер телефона: 8 800 200-00-00.

Депонент: _____

Застройщик: **Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Стандарт»**, сокращенное наименование – **ООО «СЗ «Стандарт»**.

Адрес: 300013, Тульская область, г. Тула, ул. Болдина, д. 65, пом. 3, этаж 3

Депонируемая сумма _____.

Срок перечисления Депонентом суммы депонирования: не позднее 3 (трех) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора.

Срок условного депонирования денежных средств: 6 (шесть) месяцев с даты ввода объекта в эксплуатацию, определяемой как последняя дата квартала ввода в эксплуатацию, указанного в проектной декларации.

Основания перечисления Застройщику депонированной суммы: прямо установленные Законом документы, являющиеся основанием для списания денежных средств со Счета эскроу.

3.4. Датой исполнения обязанности Участника по оплате признается дата поступления денежных средств на счет эскроу. Участник соглашается с тем, что обязанность Застройщика по передаче ему Объекта возникает только после полной оплаты Участником Цены договора.

3.5. Общая площадь Объекта долевого строительства будет уточнена по фактическим обмерам. Перерасчет цены настоящего договора (в том числе в отношении третьих лиц, вступивших в настоящий договор на основании последующей уступки, заключенной Гражданином) в связи с изменением площади Объекта долевого участия, указанной в п.1.2. - в соответствии со ст. 15 ЖК, в пределах не более 2 кв.м, по итогам замеров не производится. В случае, отклонения фактической общей площади в сторону увеличения или уменьшения от общей площади Объекта по проекту свыше 2 кв.м Участник долевого строительства обязан доплатить Застройщику денежные средства или Застройщик вернуть денежные средства Участнику соответственно, на разницу превышающую 2 кв.м. между фактической площадью Объекта и общей площадью, указанной в п.1.2. настоящего договора. При этом сумма доплаты (возврата) будет определяться по стоимости 1 (одного) кв.м на момент заключения настоящего Договора. Доплата производится Участником до подписания передаточного акта объекта долевого строительства.

4. СРОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА НА НЕГО

4.1. Застройщик обязуется передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства **не позднее 18 декабря 2025 года.**

Застройщик гарантирует соблюдение указанного срока после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, при наличии технического плана Дома и при условии надлежащего исполнения Участником всех его обязательств по настоящему Договору. Допускается досрочная передача Квартиры Участнику. При досрочной передаче Квартиры Участник обязан Квартиру принять.

Сообщение о завершении строительства (создания) и готовности Объекта долевого строительства к передаче, времени и месте подписания передаточного акта направляется Застройщиком Участнику долевого строительства заказным письмом или вручается лично под расписку по адресу Участника долевого строительства, указанному в настоящем договоре.

Участник, получивший уведомление Застройщика о завершении строительства Жилого дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к приемке Объекта долевого строительства в течение 7 (семи) рабочих дней, если иной срок не предусмотрен в сообщении.

Правила, установленные настоящим пунктом, применяются в том числе при досрочной передаче Объекта долевого строительства.

Сторонами согласовано, что в случае досрочной передачи Объекта долевого строительства при направлении Участнику сообщения о введении Дома в эксплуатацию и готовности Объекта долевого строительства к передаче за два и более месяцев до наступления 31 августа 2028 года, двухмесячный срок, истечение которого дает Застройщику право на составление одностороннего Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, начинается с того дня, в который истекли семь рабочих дней со дня получения Участником указанного сообщения. Если 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, то двухмесячный срок, истечение которого дает Застройщику право на составление одностороннего Акта приема-передачи Объекта долевого строительства в случае досрочной передачи Объекта долевого строительства начинается с даты истечения срока хранения заказного письма в отделении почтовой связи для вручения Участнику.

4.2. В срок передачи после получения Застройщиком разрешения на ввод Дома в эксплуатацию и при отсутствии денежных задолженностей Участника, Застройщик обязан передать Квартиру Участнику по Акту приема-передачи с указанием данных Квартиры согласно технического плана Дома.

4.3. Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства одновременно с передачей объектов долевого строительства всем участникам долевого строительства, включая Застройщика.

4.4. По соглашению Сторон срок передачи Объекта долевого строительства может быть изменен в случае, если строительство (создание) Жилого дома не может быть завершено в предусмотренный настоящим договором срок и Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока направил Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора.

4.5. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, состояние которого соответствует Приложению № 1 к настоящему договору. При определении качества передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Стороны исходят из того, что свидетельством соответствия Объекта долевого строительства проекту, строительным нормам и правилам является выданное Застройщику разрешение на ввод Жилого дома в эксплуатацию.

4.6. При отсутствии или неполноте условий настоящего договора качество Объекта долевого строительства должно соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

4.7. В случае несоответствия Объекта долевого строительства требованиям, предусмотренным пунктами 4.5., 4.6. настоящего договора, Застройщик по требованию Участника долевого строительства составляет акт.

4.8. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, устанавливается в пять лет со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику Объекта долевого строительства, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта.

4.9. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования об устранении недостатков в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства по их обнаружении при условии, если такие недостатки выявлены в течение гарантийного срока, предусмотренного пунктом 4.8. настоящего договора.

4.10. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты), обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего ремонта Объекта долевого строительства, произведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

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

4.11. Руководствуясь пунктом 2 статьи 7 Закона, Стороны согласовали, что требованием, которое Участник вправе предъявить Застройщику в случае выявления ненадлежащего качества Объекта долевого строительства, является требование безвозмездного устранения недостатков. При этом Сторонами согласовано, что разумным сроком устранения недостатков признается 45 (сорок пять) дней. Данный срок может быть изменен по соглашению Сторон.

4.12. Течение гарантийного срока приостанавливается на все время, на протяжении которого Объект долевого строительства не мог эксплуатироваться вследствие недостатков, за которые отвечает Застройщик.

4.13. Застройщик гарантирует безвозмездное устранение недостатков (дефектов), за которые отвечает Застройщик.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему договору сторона, не исполнившая своих обязательств или не надлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные законодательством Российской Федерации и настоящим договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

5.2. В случае нарушения предусмотренного настоящим договором срока передачи Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику - гражданину пени в размере 2/300 ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены настоящего договора за каждый день просрочки, а если Участником долевого строительства является юридическое лицо, неустойка, предусмотренная настоящим пунктом уплачивается Застройщиком в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка РФ.

6. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

6.1. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик.

6.2. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства.

6.3. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с пунктом 3.2. настоящего договора и подписания Сторонами передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства.

6.4. В случае смерти Участника долевого строительства его права и обязанности по договору переходят к наследникам, если федеральным законом не предусмотрено иное. Застройщик не вправе отказать наследникам во вступлении в договор.

6.5. Участник одобряет имеющиеся на день подписания Договора и дает согласие 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 передачи в залог банку, образования новых земельных участков из земельного участка (-ов), предоставленного (-ых) для строительства Дома. Подписанием настоящего Договора Участник дает свое согласие на последующее изменение местоположения границ и/или изменение (в том числе, уменьшение) площади земельного участка, предоставленного для строительства Дома, изменение градостроительного (-ых) плана (-ов) и любой иной документации, включая договор аренды земельного участка. Подписанием настоящего Договора Участник выражает свое согласие: на раздел земельного участка и образование нескольких земельных участков; на снятие с кадастрового учета земельного участка в связи с постановкой на учет вновь образованных участков; на внесение любых изменений, дополнений в договор аренды земельного участка, в том числе, связанных с изменением объектов аренды в связи с образованием земельных участков, и исключением из объектов аренды Земельных участков, на которых не размещается Дом. Настоящее согласие Участника является согласием, выданным в письменной форме, в том числе, в соответствии с п. 4 ст. 11.2. Земельного кодекса РФ, получение дополнительного письменного согласия Участника или заключение Сторонами дополнительных соглашений к настоящему Договору. Стороны пришли к соглашению, что изменение площади земельного участка для строительства Дома не влечет изменения Цены настоящего Договора.

6.6. Способ обеспечения обязательств застройщика по договорам участия в долевом строительстве: счета эскроу.

7. РАСТОРЖЕНИЕ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА.

7.1. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего договора в случае:

- 1) неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный договором срок передачи Объекта долевого строительства на 2 месяца;
- 2) неисполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных пунктом 2.4.1. настоящего договора;
- 3) в иных установленных федеральным законом или договором случаях.

7.2. По требованию Участника долевого строительства договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

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

2) существенного изменения проектной документации строящегося (создаваемого) Жилого дома, в состав которого входит Объект долевого строительства, в том числе существенного изменения размера Объекта долевого строительства. Изменение площади Объекта долевого строительства в пределах не более 5 (пяти) % стороны не признают существенным изменением проектной документации.

3) в иных установленных федеральным законом или договором случаях.

7.3. В случае одностороннего отказа одной из сторон от исполнения настоящего 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. Дата направления уведомления определяется по почтовым штемпелям.

7.4. Настоящий договор может быть расторгнут по соглашению сторон.

8. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

8.1. Застройщик не несет ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, если докажет что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся: землетрясения, наводнения, ураганы, пожары и другие стихийные бедствия, технологические катастрофы, эпидемии, военные действия, чрезвычайные положения и т.п.

8.2. В случае не извещения Участника о наступлении непреодолимой силы в десятидневный срок с момента ее наступления Застройщик теряет право ссылаться на данные обстоятельства. Стороны признают, что сообщения, совершенные средствами массовой информации являются надлежащими и не требуют дополнительного извещения.

8.3. Если обстоятельства непреодолимой силы длятся свыше трех месяцев, Стороны вправе расторгнуть настоящий договор без уплаты неустоек, приняв все возможные меры для проведения взаимных расчетов в полном объеме.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. К отношениям, вытекающим из настоящего договора, в части, не урегулированной договором, применяется законодательство Российской Федерации о долевом участии в строительстве.

9.2. Неизрасходованные денежные средства Участника долевого строительства остаются у Застройщика, используются им по своему усмотрению и не подлежат возврату Участнику.

9.3. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего договора. Все уведомления, запросы, извещения, требования и иные сообщения по вопросам, связанным и вытекающим из настоящего договора, должны быть совершены в письменной форме.

9.4. Участник долевого строительства или его правопреемники вправе обратиться в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Тульской области с заявлением о государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства после подписания Застройщиком и Участником долевого строительства или его правопреемниками передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства.

9.5. Настоящий договор действует до момента исполнения обязательств Сторонами по договору.

9.6. Договор составлен в 3-х экземплярах, по одному для каждой Стороны и один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Тульской области. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

Настоящий договор и (или) уступка прав требования по настоящему договору подлежат государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Тульской области и считаются заключенными с момента такой регистрации. Пошлину за государственную регистрацию настоящего договора Стороны оплачивают в соответствии с действующим налоговым законодательством.

9.7. Настоящий договор имеет обязательную силу для сторон, заключивших его, в том числе по обязательствам, возникшим до его государственной регистрации.

9.8. Настоящим Участник подтверждает свое согласие на использование его персональных данных согласно ФЗ-152 от 27.07.2006 г. «О персональных данных».

Приложение №1. Описание Объекта долевого строительства.

Приложение №2. План объекта долевого строительства № ____.

Приложение №3. План ____ этажа.

10. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

ООО «СЗ «Стандарт»

Юридический адрес: 300013, Тульская область, г. Тула, ул. Болдина, д. 65, пом. 3, этаж 3

ОГРН 1227100008520 ИНН 7100023621 КПП 710001001

Генеральный директор

ООО «СЗ «Стандарт»

В.В. Андросов

Участник:

фамилия, имя, отчество полностью		
Тел.	Email:	подпись

**Описание объекта долевого строительства
В Жилом комплексе «Дом на Каракозова»
Основные характеристики**

Уровень отделки и основные характеристики квартиры

Характеристика	Состояние отделки
Полы	Общее помещение квартиры - цементно-песчаная стяжка. Влажные помещения (санузлы) - цементно-песчаная стяжка. Лоджии - цементно-песчаная стяжка. Балкон (при наличии) – бетонная плита.
Потолок	Бетонная плита.
Стены	Стены по периметру квартиры, перегородки – штукатурка (гипсовая).
Двери	Квартирная - металлическая дверь. Внутриквартирные - не устанавливаются.
Окна	Остекление по проекту. Алюминиевый или ПВХ профиль со стеклопакетом, подоконник и откосы не устанавливаются
Инженерные сети	
Электрическая разводка	Внутренние сети распределения электроэнергии и осветительные сети выполняются собственниками самостоятельно.
ХВС и ГВС	Предусмотрены системы хозяйственно-питьевого водопровода, противопожарного водопровода. Установка в квартирах водоразборных приборов и электрических полотенцесушителей не производится.
Водоотведение	Предусмотрена внутренняя система хозяйственно-бытовой канализации. Оснащение квартир сантехническим оборудованием не выполняется
Отопление	В соответствии с проектом, предусматривается от крышной котельной.
Вентиляция	По проекту. Механическая. Приточная - ввод воздухопроводов под перекрытием над входной дверью, без разводки сетей по квартире. Вытяжная - ввод воздухопроводов под перекрытием над входной дверью.
Лифты	проектом предусмотрена установка двух лифтов: один - грузоподъемностью не менее 1 000 кг и один грузоподъемностью не менее 400 кг, имеющие остановки на всех жилых этажах.
Слаботочные сети	По проекту. Интернет – до квартиры.
Пожарная сигнализация	По проекту.

Описание и характеристики Объекта долевого строительства Участнику понятны.

Участник согласен с состоянием и характеристиками Объекта долевого строительства, подлежащего передаче по настоящему договору.

ООО «СЗ «Стандарт »

Участник:

К Договору ____Д/____ Участия в долевом строительстве в
Жилом комплексе «Дом на Каракозова»

**План объекта долевого строительства № ____
В Жилом комплексе «Дом на Каракозова».**

ООО «СЗ «Стандарт»

Участник:

План ____ этажа в Жилом комплексе «Дом на Каракозова»

ООО «СЗ «Стандарт»

Участник: