

## Договор № 14/00

### Участия в долевом строительстве Жилого дома позиции 14

в Жилом комплексе в Привокзальном районе г. Тулы по проспекту Ленина д.116  
(микрорайон «Зеленстрой-2»)

город Тула

\_\_\_\_\_ 2018 года

**Общество с ограниченной ответственностью «Стройкомплект»**, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Директора Канатчикова Алексея Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**Гражданин (-ка) РФ** \_\_\_\_\_ рождения, место рождения: \_\_\_\_\_, выдан «\_\_» \_\_\_\_\_ года, код подразделения \_\_\_\_\_, зарегистрирован по адресу: \_\_\_\_\_, именуемый (-ая) в дальнейшем «**Участник**», с другой стороны, совместно именуемые «**Стороны**», а раздельно «**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 площадью 38 157,0 кв.м, расположен по адресу: Тульская область, город Тула, Привокзальный район, по просп. Ленина, д. 116 (микрорайон «Зеленстрой-2») с кадастровым номером: 71:30:020302:5421. Застройщику участок предоставлен в аренду по Договору №16В3851 аренды земельного участка от 01.08.2016, зарегистрированному Управлением Федеральной службы Государственной регистрации, кадастра и картографии по Тульской области 02 сентября 2016 года, № регистрации 71-71/001-71/001/005/2016-8491/1, на срок 5 лет.

**Жилой дом позиции № 14** – 21-но этажный (в том числе 1 этаж подвальный и 1 этаж технический) многоквартирный дом с подвалом, техническим этажом (машинное помещение лифта), строительство которого ведет Застройщик на Земельном участке, далее именуется Жилой дом.

**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 общей площадью жилого помещения (без балконов, лоджий, веранд и террас), жилой площадью Квартиры.

**Существенное нарушение требований к качеству Квартиры** - проявление существенного недостатка Квартиры, под которым понимается неустранимый недостаток или недостаток, который не может быть устранен без несоразмерных расходов (более 200 000 (Двести 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 Квартиры, размер которого составляет пять процентов от указанной в Договоре общей площади Квартиры, по независящим от Участника причинам, изменение фактической площади относительно проектной площади Квартиры более чем на 10 (десять) кв.м. по независящим от Участников 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 в срок до 31 марта 2021 года своими силами и/или с привлечением других лиц построить (создать) Жилой дом, получить разрешение на ввод в эксплуатацию; передать Участнику Объект долевого строительства в соответствии с п. 4.1. настоящего договора, а Участник

обязуется уплатить цену, обусловленную пунктом 3.2. настоящего договора, принять Объект долевого строительства и подписать передаточный акт.

Также Застройщик в срок до 31 марта 2021 года 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.

Стадия строительной готовности, в которой Квартира передается Участнику, определяется в Приложении №1 к настоящему договору.

Строительно-монтажные и отделочные работы, а также работы по благоустройству территории и иные работы, необходимые для ввода Жилого дома в эксплуатацию, должны быть выполнены Застройщиком до 31 марта 2021 года. Получение технической документации в органах, осуществляющих техническую инвентаризацию объектов недвижимости, 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 до 31 марта 2021 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. Квартира, в Жилом доме позиции № 14

№ квартиры по проекту	
№ этажа	
количество комнат	
общая площадь, кв.м.	
общая площадь жилого помещения (без балконов, лоджий, веранд и террас), кв.м.	
площадь жилая, кв.м.	

Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, кухни и других помещений жилого помещения (Квартиры) может быть уменьшена или увеличена за счёт, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений Квартиры, 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 №2 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 Привокзальном районе г. Тулы, а номер фактически передаваемой Квартиры по экспликации 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 на основании данных органа технической инвентаризации 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 0,5 для лоджий и с коэффициентом 0,3 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 свидетельстве о государственной регистрации права, 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.

1.7. Строительство Жилого дома осуществляется на основании Разрешения на строительство № RU71326000-666/16 от 02.12.2016 года, выдано администрацией города Тулы.

1.8. Проектная декларация, включающая информацию о Застройщике и информацию о проекте строительства, в соответствии с п. 2 ст. 19 Федерального закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» опубликована в сети Интернет на сайте [www.стройкомплект71.рф](http://www.стройкомплект71.рф), изменения в проектную декларацию, в соответствии с требованиями федерального закона № 214-ФЗ от 30 декабря 2004 года публикуются на указанном сайте. Проектная декларация направлена Застройщиком в Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии по Тульской области и в уполномоченный орган исполнительной власти, осуществляющий контроль и надзор в области долевого строительства (Инспекция Тульской области по государственному строительному надзору).

## **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 точном соответствии с проектной документацией и в установленные графиком строительства сроки, 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. Осуществлять контроль качества строительно-монтажных работ по возведению Жилого дома, контролировать соответствие производимых работ настоящему договору, строительным нормам и правилам на основании специального договора. Результаты контроля должны быть документированы.

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

2.1.5. Использовать денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства по настоящему договору, в следующих целях: 1) возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства; 2) возмещение затрат на приобретение, в том числе оформление, права аренды на земельные участки, на которых осуществляется строительство (создание) Объекта долевого строительства; 3) возмещение затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) Объекта долевого строительства, а также на проведение государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий; 4) строительство систем инженерно-технического обеспечения; 5) возмещение затрат в связи с внесением платы за подключение (присоединение) Объекта долевого строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

Денежные средства Участника, уплаченные по настоящему договору в счет оплаты услуг застройщика, расходуются Застройщиком по своему усмотрению.

2.1.6. 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.

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

2.1.8. 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.

2.1.9. Осуществить государственную регистрацию настоящего договора.

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

## 2.2. Застройщик имеет право:

2.2.1. В случае не оплаты 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. 2.1.7. настоящего договора срок, при условии надлежащего качества Объекта долевого строительства и отсутствия претензий Участника, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного п. 2.1.7. 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. Осуществить совместно с Застройщиком государственную регистрацию настоящего договора.

2.3.6. 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.

2.3.7. 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, приведшими к ухудшению его качества, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного настоящим договором использования, по своему выбору:

- 1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- 2) соразмерного уменьшения цены договора;
- 3) возмещения своих расходов на устранение недостатков.

2.4.2. Отказаться от исполнения договора и потребовать от Застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов в соответствии разделом 7 настоящего договора в случае существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства или неустранения выявленных недостатков в установленный разумный срок.

2.4.3. 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.

2.4.4. Отказаться от исполнения договора в одностороннем порядке в случае и в порядке, предусмотренном разделом 7 настоящего договора.

#### 2.4.5. Уступка прав

После государственной регистрации настоящего договора и до момента подписания сторонами акта приема-передачи Квартиры передать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам только с письменного согласия Застройщика.

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.

Уступка права требования или уступка права требования с одновременным переводом долга на нового Участника долевого строительства совершается исключительно с предварительного письменного согласия 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.

2.4.6. 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 и на оплату услуг Застройщика. Вознаграждение Застройщика представляет собой остаток денежных средств, перечисленных дольщиками, после осуществления всех затрат на строительство, НДС не облагается. Цена настоящего договора подлежит оплате Участником исключительно после государственной регистрации настоящего договора в порядке, предусмотренном настоящим разделом.

3.2. Участник долевого строительства вносит денежные средства для строительства (создания) Объекта долевого строительства, из расчета \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек за 1 кв.м,

в размере \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей 00 копеек, НДС не облагается, которые включают в себя:

- сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства в размере \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей 00 копеек, НДС не облагается.

- сумму денежных средств на оплату услуг Застройщика, в размере \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей 00 копеек, НДС не облагается.

3.3. Участник, не позднее 5 (Пяти) дней после государственной регистрации настоящего договора, полностью оплачивает Застройщику сумму договора.

3.4. Уплата цены договора производится Участником, путем перечисления денежных средств (далее - Платеж) на расчетный счет Застройщика.

3.5. Общая площадь Квартиры будет уточнена на основании данных органа технической инвентаризации 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 квартиры, указанной в п.1.2.1 - в соответствии со ст. 15 ЖК, в пределах не более 0,5 кв.м, по итогам замеров органами технической инвентаризации не производится. В случае, отклонения фактической общей площади в сторону увеличения или уменьшения от общей площади Объекта по проекту свыше 0,5 кв.м Участник долевого строительства обязан доплатить Застройщику денежные средства или Застройщик вернуть денежные средства Участнику соответственно, на разницу между фактической площадью Объекта и общей площадью, указанной в п.1.2.1. 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 в течение 2 (двух) месяцев с момента получения Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и проведении технической инвентаризации, но не позднее 31 мая 2021 года.

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 пункте 10 настоящего договора.

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.

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

4.3. 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.

4.4. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует стадии строительной готовности в соответствии с Приложением № 1 к настоящему договору. При определении качества передаваемой Участнику долевого строительства Квартиры Стороны исходят из того, что свидетельством соответствия Квартиры проекту, строительным нормам и правилам является выданное Застройщику разрешение на ввод Жилого дома в эксплуатацию.

4.5. 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.

4.6. В случае несоответствия Объекта долевого строительства требованиям, предусмотренным пунктами 4.4., 4.5. настоящего договора, Застройщик по требованию Участника долевого строительства составляет акт.

4.7. 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.

4.8. 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 4.7. настоящего договора.

4.9. 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 Квартиры (кроме скрытых, для обнаружения которых необходимо специальное оборудование, условия, мероприятия).

4.10. Руководствуясь пунктом 2 статьи 7 Закона, Стороны согласовали, что требованием, которое Участник вправе предъявить Застройщику в случае выявления ненадлежащего качества Квартиры, 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.

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

4.12. 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 если Участнику долевого строительства-Гражданину после заключения настоящего договора станет известно об отсутствии у Застройщика права на привлечение денежных средств Граждан для долевого строительства, Участник долевого строительства - Гражданин может потребовать от Застройщика немедленного возврата переданных ему денежных средств, а также уплаты предусмотренных статьей 395 Гражданского кодекса Российской Федерации процентов в двойном размере на сумму этих средств и возмещения сверх суммы процентов причиненных убытков.

5.3. В случае нарушения установленного настоящим договором срока внесения Платежа, Участник уплачивает Застройщику пени в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

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

5.5. В случае существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора

и потребовать от Застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства, а если участником долевого строительства является гражданин, проценты, предусмотренные настоящим пунктом уплачиваются Застройщиком в двойном размере. Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником долевого строительства денежных средств или части денежных средств в счет цены договора до дня их возврата Застройщиком Участнику долевого строительства.

5.6. В случае нарушения Застройщиком установленных законодательством Российской Федерации требований к проектной декларации Участник долевого строительства вправе обратиться в суд или арбитражный суд с иском о признании сделки недействительной как совершенной под влиянием заблуждения. В случае признания сделки недействительной Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства по договору, и уплатить проценты в соответствии с пунктом 5.5. настоящего договора.

## **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. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по настоящему договору с момента его государственной регистрации у Участника долевого строительства (залогодержателя) считаются находящимися в залоге право аренды земельного участка, и строящиеся (создаваемые) на этом земельном участке Здания.

6.6. Способ обеспечения обязательств застройщика по договорам участия в долевом строительстве: уплата застройщиком обязательных отчислений (взносов) в Публично-правовую компанию «Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства».

## **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. Застройщик в случае расторжения договора по основаниям, предусмотренным п. 7.1., настоящего договора, в течение двадцати рабочих дней со дня расторжения договора или в случае



расторжения договора по основаниям, предусмотренным п. 7.2., в течение десяти рабочих дней со дня расторжения договора обязан возвратить Участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет цены договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства, а если участником долевого строительства является гражданин, проценты, предусмотренные настоящим пунктом уплачиваются Застройщиком в двойном размере. Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником долевого строительства денежных средств или части денежных средств в счет цены договора до дня их возврата Застройщиком Участнику долевого строительства.

Если в течение соответствующего установленного срока Участник долевого строительства не обратился к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства в счет цены договора, и процентов на эту сумму за пользование указанными денежными средствами, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить денежные средства и проценты за пользование денежными средствами в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается Участнику долевого строительства.

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

- В случае, если Цена договора должна быть оплачена единовременно - просрочка внесения платежа более чем 2 (два) месяца.

- В случае, если цена договора оплачивается путем внесения платежей в предусмотренный договором период - нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочки внесения платежа в течение более чем два месяца.

7.5. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора, предусмотренных п. 7.4. настоящего договора, Застройщик вправе расторгнуть договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении Участником долевого строительства такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу, Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора в соответствии с п. 7.6. настоящего договора.

7.6. 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.

7.7. В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора по основаниям, предусмотренным пунктом 7.4. настоящего договора, Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет цены договора, в течение десяти рабочих дней со дня его расторжения. Если в указанный срок Участник долевого строительства не обратился к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства в счет цены договора, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить эти денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается Участнику долевого строительства.

7.8. В случае нарушения Застройщиком предусмотренных пунктами 7.3. и 7.7. настоящего договора срока возврата денежных средств или срока зачисления этих денежных средств в депозит нотариуса Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день соответствующего исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства, а если участником долевого строительства является гражданин, проценты, предусмотренные настоящим пунктом уплачиваются Застройщиком в двойном размере. Указанные проценты начисляются со дня, следующего за днем истечения срока возврата Застройщиком денежных средств Участнику долевого

строительства или срока зачисления этих денежных средств в депозит нотариуса, до дня возврата денежных средств Застройщиком Участнику долевого строительства или дня зачисления таких денежных средств в депозит нотариуса.

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

7.10. 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. 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.

9.3. 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.

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

9.5. 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.

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

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

Приложение №1. Степень строительной готовности Объекта долевого строительства.

Приложение №2. План \_\_\_ этажа.

## **10. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

**Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью «Стройкомплект»**  
Адрес: 300041, г. Тула, ул. Пушкинская, д.55 А, комната 17. E-mail: 9539713555@mail.ru

ОГРН 1057100793199  
ОКПО 75207204  
ИНН 7106064751  
КПП 710601001  
Р/с 40702810900040000199  
В филиале БАНКА ГПБ (АО) «СРЕДНЕРУССКИЙ»  
К/с 30101810700000000716  
БИК 047003716  
от имени ООО «Стройкомплект»

Директор \_\_\_\_\_ А.А. Канатчиков  
**М.П.**

**Участник:**

---

(фамилия, имя, отчество полностью)

подпись)

### **Строительная готовность Жилого дома позиции №13**

в микрорайоне «Зеленстрой-2» в Привокзальном районе г. Тулы по проспекту Ленина д. 116

- 1.1. Несущие конструкции фундаментов и каркаса – из монолитного железобетона.
  - 1.2. Конструкции стен наружных и внутренних: наружные – 3х-слойные (ячеистые блоки с утеплением пенополистиролом, облицовочный кирпич), внутренние из ячеистых блоков.
  - 1.3. Конструкции перегородок – ячеистые блоки.
  - 1.4. Кровля – рулонная из наплавленных материалов, плоская с внутренним водостоком.
  - 1.5. Окна и балконные двери – пластиковые, белые.
  - 1.6. Лоджии- остеклены, ограждения - облицовочный кирпич.
  - 1.7. Полы - стяжка по плите перекрытия со звукоизоляцией без устройства полов, с гидроизоляцией санузлов по проекту.
  - 1.8. Внутренняя отделка в квартирах – стены, перегородки и потолки – без выравнивающей затирки, штукатурки и отделки.
  - 1.9. Водопровод холодной и горячей воды – стояки со счетчиками и отключающей арматурой, без разводок и установки сантехприборов.
  - 1.10. Внутренние сети канализации - магистральный межэтажный трубопровод без внутриквартирной разводки и установки сантехприборов.
  - 1.11. Электросиловое оборудование в помещениях общего пользования – в объеме проекта.
  - 1.12. Отопление – квартальная котельная.
  - 1.13. Электрическая разводка до щитка.
  - 1.14. Городская телефонизация, кабельное телевидение, интернет - устройство в подъездах вертикальных межэтажных щитов без поквартирной разводки.
  - 1.15. Пожарная сигнализация – внутриквартирная и в местах общего пользования.
  - 1.16. Лифт – 2 шт. пассажирских , 2 шт. грузопассажирских
  - 1.17. Наружные инженерные сети и сооружения, наружное освещение и благоустройство территории – по проекту.
- Строительная готовность Участнику понятна.  
Участник согласен со степенью строительной готовности Объекта долевого строительства.

Застройщик  
от имени ООО «Стройкомплект»

Директор \_\_\_\_\_ А.А. Канатчиков  
**М.П.**

Участник:

\_\_\_\_\_

(подпись)