

ДОГОВОР № _____ участия в долевом строительстве многоквартирного дома

г. Тула

« ____ » _____ 2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ЖИВИ в Туле» (сокращенное наименование – ООО СЗ «ЖИВИ в Туле»), именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице генерального директора Журавлева Антона Алексеевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и _____, _____ г.р., пол: _____, место рождения: _____, паспорт гражданина Российской Федерации _____ выдан _____, _____ г., код подразделения _____, зарегистрированный/ая по адресу: _____, именуемый/ая «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», а по отдельности – «Сторона», заключили настоящий договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ИХ ОПРЕДЕЛЕНИЯ

В целях единообразия правового и лексического толкования текста настоящего Договора, Стороны пришли к взаимному соглашению об использовании в тексте Договора единой дефиниции терминов, используемых как в единственном, так и во множественном числе. Настоящим Стороны подтверждают одинаковое их понимание.

1.1. Многоквартирный дом – Жилой дом №1/Жилой дом №2 (выбрать один дом в зависимости от объекта):

Наименование объекта капитального строительства в соответствии с проектной документацией – «Многоэтажные жилые дома со встроенными коммерческими помещениями, расположенные по адресу: Тульская область, городской округ город Тула, Ленинский район, с. Осиновая Гора, на земельном участке с кадастровым номером: 71:14:030501:17572».

Жилой дом №1

- Вид – здание
- Назначение – многоквартирный дом.
- Количество этажей – 10-14, в том числе, количество подземных этажей - 1.
- Общая площадь – 30 474,3 кв.м.
- 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 – В (высокий).
- Адрес (местоположение, строительный адрес) – Российская Федерация, Тульская область, городской округ город Тула, село Осиновая Гора.

После окончания строительства Жилому дому №1 будет присвоен почтовый адрес.

Жилой дом №2

- Вид – здание
- Назначение – многоквартирный дом.
- Количество этажей – 14, в том числе, подземных этажей - 1.
- Общая площадь – 13 953 кв.м.
- 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 – В (высокий).
- Адрес (местоположение, строительный адрес) – Российская Федерация, Тульская область, городской округ город Тула, село Осиновая Гора.

После окончания строительства Жилому дому №2 будет присвоен почтовый адрес.

1.2. **Земельный участок** - земельный участок, общей площадью 20289,00 кв.м., с кадастровым номером 71:14:030501:17572, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), Обслуживание жилой застройки, расположенном по адресу: Российская Федерация, Тульская область, Ленинский район, с. Осиновая Гора, принадлежащий Застройщику на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости 30.06.2025 г. сделана запись о регистрации №71:14:030501:17572-71/045/2025-16, что подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости от 15.10.2025 г., на котором осуществляется строительство Многоквартирного дома,

Земельный участок находится в залоге в пользу третьего лица – Акционерного общества «Банк ДОМ.РФ» (залогодержатель), в обеспечение исполнения Застройщиком (залогодателем) обязательств по Кредитному договору №90-133/КЛ-25 от 20.06.2025 года.

В силу того, что расчеты по настоящему Договору осуществляются с использованием счета эскроу, залог в силу закона на Земельный участок и строящийся на этом участке Многоквартирный дом на основании части 4 статьи 15.4 Федерального закона №214-ФЗ в пользу Участника долевого строительства не устанавливается.

1.3. **Разрешение на строительство** - Разрешение на строительство №71-14-60-2025 выдано 07.11.2025 г. Администрацией муниципального образования город Тула, сроком действия до 07.11.2027 г., с изменениями от 19.11.2025 г.

1.4. **Разрешение на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию** - документ, который удостоверяет выполнение строительства Многоквартирного дома в полном объеме в соответствии с Разрешением на строительство, проектной

документацией, а также соответствие построенного Многоквартирного дома требованиям к строительству, установленным на дату выдачи представленного для получения Разрешения на строительство градостроительного плана Земельного участка.

1.5. **Объект долевого строительства** - помещение подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома и входящее в состав указанного Многоквартирного дома. Характеристики Объекта долевого строительства указаны в Приложении №1 к настоящему Договору.

План Объекта долевого строительства, отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей Объекта долевого строительства (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас), местоположение Объекта долевого строительства на этаже Многоквартирного дома приводится в Приложении №2 к настоящему Договору.

Описание строительной готовности Объекта долевого строительства с видами работ, подлежащих выполнению Застройщиком, приводится в Приложении №3 к Договору.

Характеристики и условный номер Объекта долевого строительства являются проектными. На основании данных кадастрового инженера, полученных после проведения обмеров Многоквартирного дома, будет присвоен фактический номер Объекта долевого строительства и уточнены характеристики Объекта долевого строительства, в т.ч. Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства. При определении Общей приведенной площади Объекта долевого строительства не учитываются любые отделочные либо иные работы, влияющие на изменение Общей приведенной площади Объекта долевого строительства.

Параметры Объекта долевого строительства, а также параметры (размеры, форма и расположение границ) помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства, носят информационный характер, являются ориентировочными и могут быть изменены по сравнению с параметрами, указанными в плане, являющемся Приложением №2 к Договору. Расположение, размеры и форма дверных, оконных, балконных (при наличии) проемов в помещениях на момент заключения Договора носят информационный характер, являются ориентировочными и могут быть изменены.

В случае наличия на Плате Объекта долевого строительства (Приложение №2 к Договору) обозначений элементов оборудования, инженерных систем, техники, мебели, которые не указаны в Приложении №3 «Описание строительной готовности Объекта долевого строительства» к Договору, данные обозначения будут носить условный характер и не будут создавать для Застройщика каких-либо обязательств по установке/поставке/расположению указываемых элементов.

Размеры, формы стен/перегородок, обозначенных на Плате Объекта долевого строительства (Приложение №2 к Договору), носят информационный характер, являются ориентировочными и могут быть изменены Застройщиком без согласования с Участником долевого строительства.

1.6. **Проектная декларация** – официальный документ, размещенный на сайте Единой информационной системы жилищного строительства (сайт в сети Интернет - <https://наш.дом.рф>), содержащий информацию о Застройщике и проекте строительства.

1.7. **Федеральный закон №214-ФЗ** – Федеральный закон от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

1.8. **Счет эскроу** - специальный счет, на котором учитываются и блокируются денежные средства, полученные от Участника долевого строительства (депонента) в целях их последующей передачи Застройщику (бенефициару) в соответствии с условиями Договора участия в долевом строительстве. Счет эскроу открывается на основании трехстороннего договора счета эскроу, который заключается между Уполномоченным банком (Эскроу-агентом), Застройщиком (Бенефициаром) и Участником долевого строительства (депонентом). Денежные средства на счет вносятся после регистрации договора участия в долевом строительстве, на срок условного депонирования денежных средств, который не может превышать более чем на шесть месяцев срок ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, указанных в проектной декларации.

1.9. **Уполномоченный банк (Эскроу-агент)** по настоящему Договору:

Полное наименование: Акционерное общество «Банк ДОМ.РФ».

Сокращенное наименование: АО «Банк ДОМ.РФ».

ИНН 7725038124 ОГРН 1037739527077

Место нахождения (адрес): 125009 г. Москва, ул. Воздвиженка, 10.

Адрес электронной почты: escrow@domrf.ru

Телефон банка: 8 800 775 86 86

1.10. Определение площади Объекта долевого строительства:

1.10.1. **Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства** – площадь, рассчитанная в соответствии с Приказом Минстроя России от 25 ноября 2016 г. №854/пр, состоящая из суммы общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти в соответствии с данными экспликации технического плана здания (Многоквартирного дома), изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

1.10.2. **Проектная общая приведенная площадь Объекта долевого строительства** - площадь по проекту, рассчитанная в соответствии с Приказом Минстроя России от 25 ноября 2016 г. №854/пр, состоящая из суммы проектной общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти, без учета обмеров, произведенных кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

1.10.3. Настоящим Стороны признают, что Проектная общая приведенная площадь Объекта долевого строительства (как в целом, так и в части) из-за технологических особенностей процесса строительства может отличаться от Общей приведенной площади Объекта долевого строительства. Стороны договорились, что отклонение Общей приведенной площади Объекта долевого строительства от Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства в пределах 5% не является нарушением настоящего Договора и не признается существенным изменением.

1.11. Настоящий Договор заключается в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации и Федеральным законом №214-ФЗ и подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав (далее по тексту – «Орган регистрации прав»).

1.12. Стороны подтверждают, что Участник долевого строительства ознакомился со всеми условиями настоящего Договора, а также с содержанием следующих документов: Проектной декларацией и изменениями к ней, Разрешением на строительство, документами, подтверждающими права Застройщика на Земельный участок, проектной документацией, включающей в себя все внесенные в нее изменения, заключением экспертизы проектной документации, планом Объекта долевого строительства, отображающим в графической форме расположение по отношению друг к другу частей являющегося Объектом долевого строительства (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас), местоположением Объекта долевого строительства на этаже Многоквартирного дома.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и/или с привлечением других лиц построить (создать) Многоквартирный дом и после получения Разрешения на ввод его в эксплуатацию передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную цену Договора и принять Объект долевого строительства при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

Настоящий Договор заключён в целях участия Участника долевого строительства в долевом строительстве Многоквартирного дома и приобретения в собственность Объекта долевого строительства после исполнения Застройщиком своих обязательств по строительству и вводу Многоквартирного дома в эксплуатацию.

2.2. Право на оформление права собственности на Объект долевого строительства возникает у Участника долевого строительства при условии надлежащего выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по Договору и подписания Сторонами Акта приема-передачи. Право собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства подлежит государственной регистрации в порядке, установленном Федеральным законом от 13 июля 2015 года №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» после передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства и возникает с момента государственной регистрации в Органе регистрации прав.

3. СРОКИ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

3.1. Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в порядке, предусмотренном статьей 5 Договора, после получения Разрешения на ввод дома в эксплуатацию, в срок **не позднее 29.12.2028 г. включительно**.

3.2. Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства при условии полного и надлежащего исполнения им обязательств, предусмотренных в статье 4 настоящего Договора.

3.3. Стороны соглашаются, что допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства. Участник долевого строительства не вправе отказаться от досрочной приемки Объекта долевого строительства.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Цена Договора определяется как произведение стоимости 1 (одного) кв.м. Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства, установленной в размере _____ руб. (_____ рублей 00 копеек), и Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства в размере _____ кв.м. (_____ квадратных метров), и составляет _____ руб. (_____ рублей 00 копеек), НДС не облагается в соответствии с подпунктом 23.1 пункта 3 статьи 149 Налогового кодекса РФ. Цена Договора, указанная в настоящем пункте, подлежит изменению в случаях, предусмотренных в пункте 4.3 настоящего Договора.

4.2. Цена Договора в случае изменения в сторону увеличения либо в сторону уменьшения Общей приведенной площади Объекта долевого строительства от Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства, в пределах до 1 (один) кв.м включительно, изменению не подлежит, т.е. при увеличении Общей приведенной площади Объекта долевого строительства оплата разницы доплате не подлежит, при уменьшении Общей приведенной площади Объекта долевого строительства оплата разницы возврату не подлежит.

4.3. Цена Договора, в случае изменения Общей приведенной площади Объекта долевого строительства по отношению к Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства более чем на 1 (один) кв.м., подлежит изменению в порядке, предусмотренном настоящим Договором:

4.3.1. В случае если Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства будет меньше Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства более чем на 1 (один) кв.м., Застройщик обязан возратить Участнику долевого строительства сумму, определенную как произведение разницы указанных площадей, за вычетом 1 (одного) кв.м., на стоимость одного квадратного метра, указанную в пункте 4.1 настоящего Договора. Возврат такой суммы осуществляется Застройщиком в течение 30 (тридцати) календарных дней со дня получения от Участника долевого строительства соответствующего заявления, подлежащего направлению не ранее получения Сообщения о завершении строительства Многоквартирного дома.

Изменение общей площади и (или) общего объема общего имущества Многоквартирного дома для расчетов не принимается.

4.3.2. В случае если Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства будет больше Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства более чем на 1 (один) кв.м, Участник долевого строительства обязан доплатить Застройщику сумму, определенную как произведение разницы указанных площадей, за вычетом 1 (одного) кв.м., на стоимость одного квадратного метра, указанную в пункте 4.1 настоящего Договора. Доплата производится Участником долевого строительства в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня получения от Застройщика уведомления о необходимости доплаты путем перечисления денежных средств по реквизитам, указанным Застройщиком в уведомлении, при этом доплата

должна быть осуществлена до подписания Акта приема-передачи.

Изменение общей площади и (или) общего объема общего имущества Многоквартирного дома для расчетов не принимается.

4.4. Расчеты по настоящему Договору осуществляются путем внесения Участником долевого строительства денежных средств в счет уплаты Цены Договора на счет эскроу, открываемый Участником долевого строительства в Уполномоченном банке (Эскроу-агент), в соответствии с Гражданским кодексом РФ и требованиями Федерального закона №214-ФЗ, для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (Депонента) в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при наступлении условий, предусмотренных Федеральным законом №214-ФЗ, с учетом следующего:

4.4.1. **Эскроу-агент:** Акционерное общество «Банк ДОМ.РФ» (наименование), АО «Банк ДОМ.РФ» (сокращенное наименование), место нахождения и адрес: Российская Федерация, 125009, г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 10, адрес электронной почты: escrow@domrf.ru, номер телефона 8-800-775-8686.

4.4.2. **Депонент:** Участник долевого строительства.

4.4.3. **Бенефициар:** Застройщик.

4.4.4. **Депонируемая сумма (Цена Договора):** _____ руб. (_____ рублей 00 копеек).

4.4.5. **Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу:** не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора в Органе регистрации прав.

4.4.6. **Срок условного депонирования денежных средств:** 29.12.2028 г. включительно, но не более шести месяцев после срока ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома.

4.5. Днем исполнения обязанности Участника долевого строительства по оплате Цены Договора признается день поступления денежных средств в счет уплаты цены настоящего Договора на открытый Участником долевого строительства в Уполномоченном банке счет эскроу. Проценты на сумму денежных средств, находящихся на счете эскроу, не начисляются, вознаграждение Уполномоченному банку (Эскроу-агенту) по счету эскроу не выплачивается.

4.6. Участник долевого строительства вносит денежные средства в счет уплаты Цены Договора не ранее даты регистрации настоящего Договора в Органе регистрации прав. Указанное условие является существенным условием Договора.

Стороны признают, что Участник долевого строительства безусловно не имеет права осуществлять оплату Цены Договора на счет эскроу до даты государственной регистрации настоящего Договора. В случае оплаты Участником долевого строительства Цены договора или ее части, предусмотренной пунктом 4.1 Договора, до даты государственной регистрации настоящего Договора, Участник долевого строительства возмещает Застройщику расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника долевого строительства, предусмотренного Федеральным законом №214-ФЗ и Кодексом об административных правонарушениях Российской Федерации, в срок не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты получения от Застройщика требования о возмещении затрат на уплату таких административных штрафов с приложением вступившего в силу постановления уполномоченного органа или суда.

4.7. Настоящим Застройщик информирует Участника долевого строительства о запрете перечисления денежных средств Участником в счет оплаты Цены Договора на расчетный счет Застройщика, в нарушение порядка оплаты, предусмотренного пунктами 4.4 и 4.6 Договора. Участник долевого строительства подтверждает и гарантирует, что ему понятен запрет на перечисление денежных средств в счет оплаты Цены Договора на расчетный счет Застройщика. В противном случае, если Застройщик будет привлечен к ответственности за перечисление Участником долевого строительства денежных средств в счет оплаты Цены Договора на расчетный счет Застройщика, Застройщик вправе предъявить к Участнику долевого строительства регрессное требование о возмещении сумм, выплаченных третьим лицам, а Участник долевого строительства обязуется компенсировать Застройщику в полном объеме документально подтвержденные убытки, причиненные нарушением гарантии и запрета, в срок не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты получения от Застройщика требования о возмещении затрат на уплату таких убытков, нести ответственность за иные негативные последствия, возникшие в результате перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика в счет оплаты Цены Договора.

4.8. В Цену Договора включены расходы на строительство Многоквартирного дома, вознаграждение Застройщика по строительству Многоквартирного дома, расходы Застройщика на погашение кредитов и займов, привлеченных для строительства Многоквартирного дома, оплату процентов по привлеченным кредитным и/или заемным средствам, и иные платежи, включая оплату банковских комиссий; расходы, связанные с оформлением электронной цифровой подписи Участника долевого строительства (в случае ее отсутствия) и электронной регистрацией Договора, дополнительных соглашений, права собственности Участника долевого строительства, за исключением расходов, предусмотренных в п. 4.9 Договора, расходы по технической инвентаризации Многоквартирного дома, а также все суммы налогов и сборов, подлежащих уплате Застройщиком в связи со строительством Многоквартирного дома.

4.9. Цена Договора не включает расходы на уплату государственных пошлин, связанных с регистрацией настоящего Договора, дополнительных соглашений к настоящему Договору, с государственной регистрацией права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, указанные расходы оплачиваются Сторонами в соответствии с нормами действующего законодательства.

4.10. В случае если расходы, указанные в пункте 4.9 Договора, понес Застройщик, Участник долевого строительства обязан их возместить в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней со дня получения соответствующего требования от Застройщика.

4.11. Настоящим Участник долевого строительства, подтверждает, что уведомлен о том, что имущественные права Застройщика по требованию оплаты в соответствии с настоящим Договором находятся в залоге у АО «Банк ДОМ.РФ».

4.12. Основанием перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы является представление Застройщиком уполномоченному банку Разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома или сведений о размещении этой информации в Единой информационной системе жилищного строительства.

4.13. Расчеты по Договору после получения Разрешения на ввод Дома в эксплуатацию и раскрытия счетов эскроу (доплата разницы в Цене Договора и т.п.) осуществляются путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

4.13.1. Расчеты по Договору после получения Разрешения на ввод Дома в эксплуатацию (доплата разницы в цене Квартиры и т.п. и т.д.) осуществляются с учетом требований действующего законодательства, в том числе, Федерального закона от 22.05.2003 г. №54-ФЗ «О применении контрольно-кассовой техники при осуществлении расчетов в Российской Федерации». Застройщик, применяющий контрольно-кассовую технику при осуществлении расчетов, обязан выдать кассовый чек одним из следующих способов:

1) в электронной форме на адрес электронной почты или SMS-сообщением на контактный телефон, предоставленные Участником долевого строительства Застройщику, не позднее срока, указанного в пункте 5.4 статьи 1.2 Федерального закона от 22.05.2003 г. №54-ФЗ;

2) на бумажном носителе (без направления кассового чека в электронной форме) – при отсутствии у Застройщика данных об адресе электронной почты Участника долевого строительства.

4.13.2. В случае внесения денежных средств через платежных агентов, кассовый чек формируется платежным агентом в соответствии с требованиями Федерального закона от 22.05.2003 г. №54-ФЗ «О применении контрольно-кассовой техники при осуществлении расчетов в Российской Федерации».

5. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

5.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами Акту приема-передачи (одностороннему Акту приема-передачи, в случаях, предусмотренных настоящим Договором и Федеральным законом №214-ФЗ) или иному документу о передаче Объекта долевого строительства, содержащему дату передачи и основные характеристики Объекта долевого строительства.

С момента подписания Сторонами Акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства, а также у Участника долевого строительства возникает обязанность по внесению платы за Объект долевого строительства, коммунальные услуги и содержание общего имущества Многоквартирного дома.

С момента подписания Участником долевого строительства и Застройщиком Акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства приобретает все права, и обязанности по использованию общего имущества Многоквартирного дома, в том числе соответствующей части земельного участка, занятой Многоквартирным домом и необходимой для его использования.

5.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном градостроительным законодательством порядке Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

5.3. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного Договором срока передачи Объекта долевого строительства обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) Многоквартирного дома в соответствии с Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных пунктом 5.5 Договора. Сообщение должно быть направлено способом, предусмотренным подп. 15.5.1 Договора.

5.4. Участник долевого строительства в срок не позднее 7 (семи) рабочих дней со дня получения уведомления от Застройщика обязуется принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи.

5.5. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства и/или отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, равно как и неявке для осуществления повторной приемки (пункт 5.7 Договора), Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного пунктом 3.1 Договора для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, Застройщик вправе составить односторонний Акт приема-передачи или иной документ о передаче Объекта долевого строительства, при условии, что Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения лично, через уполномоченного представителя, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства либо его представителя от его получения, или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления предусмотренных настоящим пунктом одностороннего Акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства, и с указанной даты у Участника долевого строительства возникает обязанность по внесению платы за Объект долевого строительства, коммунальные услуги и содержание общего имущества Многоквартирного дома.

5.6. Уклонение и/или отказ Участника долевого строительства от приемки Объекта долевого строительства и/или подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства считается необоснованным при наличии одного из следующих обстоятельств:

- неявка Участника долевого строительства в установленный пунктом 5.4 Договора срок для подписания Акта приема-передачи;

- Акт осмотра или иной документ Участника долевого строительства, явившийся основанием неподписания Акта приема-передачи, не содержит ссылки на нарушенные пункты Договора, требований технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, в соответствии с которыми допускается такой отказ, и/или указанные Участником долевого строительства ссылки не относятся к обнаруженным Участником долевого строительства несоответствиям Объекта долевого строительства;

- отсутствуют фактические обстоятельства, указанные в условиях (нормах), на которые ссылается Участник долевого строительства в обоснование своего отказа от принятия Объекта долевого строительства и/или подписания Акта приема-передачи;

- неявка Участника долевого строительства для осуществления повторной приемки Объекта долевого строительства, в установленный пунктом 5.7 Договора срок.

5.7. В случае, если в результате осмотра Участником долевого строительства были выявлены несоответствия Объекта долевого строительства условиям Договора, требованиям проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, приведшими к ухудшению качества Объекта долевого строительства и делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, то Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика Акта осмотра с перечнем несоответствий (недостатков) Объекта долевого строительства (далее – Акт осмотра) и отказаться от подписания Акта приема-передачи до исполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных частью 2 статьи 7 Федерального закона №214-ФЗ.

Участник долевого строительства после устранения Застройщиком таких недостатков, обязан принять Объект долевого строительства в течение 3 (трех) рабочих дней с момента получения соответствующего уведомления от Застройщика (если иной срок не указан в самом уведомлении).

5.8. Выявление несоответствий (недостатков) Объекта долевого строительства, не связанных с несоответствием Объекта долевого строительства условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации, минимальным требованиям к результату производства отделочных работ, утвержденным Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 19.02.2025 г. №91/пр, и иным обязательным требованиям, которые не приводят к ухудшению качества Объекта долевого строительства и не делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, не является основанием для отказа от приемки Объекта долевого строительства.

Участник долевого строительства не вправе предъявлять претензии относительно недостатков (несоответствий) Объекта долевого строительства, которые могли быть обнаружены при обычном осмотре Объекта долевого строительства (явные недостатки), но которые не были оговорены в Акте осмотра.

5.9. В случае немотивированного уклонения Участника долевого строительства от осуществления приемки Объекта долевого строительства, в том числе в случае досрочного исполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства, Застройщик вправе потребовать от Участника долевого строительства уплаты пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от Цены Договора, за каждый день уклонения от приемки Объекта долевого строительства, а также вправе потребовать возмещения Участником долевого строительства затрат, которые понес Застройщик на содержание Объекта долевого строительства и общего имущества Многоквартирного дома пропорционально доле Участника долевого строительства, за период с момента уклонения Участника долевого строительства от приемки Объекта долевого строительства до момента подписания Акта приема-передачи или иному документа о передаче Объекта долевого строительства либо составления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи. В целях настоящего пункта Участника долевого строительства считается уклонившимся от принятия Объекта долевого строительства по истечении срока, установленного пунктом 5.4 настоящего Договора.

6. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

6.1. Застройщик обязуется:

6.1.1. Своими силами и/или с привлечением других лиц построить (создать) Многоквартирный дом и после получения Разрешения на ввод его в эксплуатацию передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства.

6.1.2. Совместно с Участником долевого строительства представить на государственную регистрацию настоящий Договор в установленном законом порядке.

6.1.3. Принимать участие в подписании трехстороннего договора банковского счета, который заключается между Банком, Застройщиком и Участником долевого строительства (депонентом).

6.1.4. Обеспечить свободный доступ Участника долевого строительства к информации (раскрытие информации), перечень которой предусмотрен Федеральным законом №214-ФЗ и иными нормативными актами РФ, путем размещения ее в Единой информационной системе жилищного строительства.

6.1.5. В случае изменения проектной документации, а также сведений, касающихся Застройщика или проекта строительства, в установленный законом срок внести соответствующие изменения в Проектную декларацию и своевременно опубликовать данные изменения в соответствии с Федеральным законом №214-ФЗ.

6.1.6. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства по Акту приема-передачи не позднее срока, предусмотренного Договором.

6.1.7. В случае, если строительство (создание) Многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства оформляется дополнительным соглашением и подлежит государственной регистрации в Органе регистрации прав в установленном законом порядке и считается заключенным с момента такой регистрации.

6.1.8. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, требованиям проектной документации и градостроительных регламентов, в той степени отделки, которая согласована Сторонами в Приложении №2 к Договору, при условии уплаты в полном объеме Участником долевого строительства Цены Договора в установленном Договором порядке.

6.1.9. Предоставить в Орган регистрации прав документы, необходимые для осуществления регистрации настоящего Договора.

6.1.10. В течение 30 (тридцати) рабочих дней со дня подписания Акта приема-передачи/одностороннего Акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, направить в Орган регистрации прав заявление о государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства в электронной форме. В случае неисполнения Участником долевого строительства

обязанности, предусмотренной подпунктом 6.2.5 Договора, оплатить, связанные с такой регистрацией, расходы с последующим возмещением их Участником долевого строительства. После государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства выданную в целях удостоверения проведения государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства выписку из Единого государственного реестра недвижимости.

6.1.11. Одновременно с передачей Объекта долевого строительства передать Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы Объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

6.2. Участник долевого строительства обязуется:

6.2.1. Осуществить действия необходимые для регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к Договору, самостоятельно нести все расходы, в т.ч. расходы на оплату услуг третьих лиц, связанные с такой регистрацией, предоставить в полный комплект документов, необходимых для государственной регистрации Договора, в том числе документ об оплате государственной пошлины.

6.2.2. Своевременно вносить денежные средства по Договору в форме, порядке и сроки, предусмотренные статьей 4 Договора.

6.2.3. В срок, предусмотренный пунктом 5.4 Договора осуществить осмотр Объекта долевого строительства и принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи.

6.2.4. После осуществления приемки Объекта долевого строительства заключить договор на оказание коммунальных услуг, услуг и работ по управлению Многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в Многоквартирном доме с управляющей организацией либо с организацией иного наименования, уполномоченной осуществлять функции управления Многоквартирным домом, и вносить плату за коммунальные услуги, а также плату за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме. Обязанность по несению бремени содержания Объекта долевого строительства и общего имущества Многоквартирного дома возникает у Участника долевого строительства с момента передачи ему Застройщиком Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи или иному документу о передаче (в том числе, по одностороннему Акту приема-передачи, составленному Застройщиком в соответствии с пунктом 5.5 настоящего Договора).

6.2.5. Самостоятельно нести расходы, связанные с уплатой государственной пошлины для регистрации права собственности на Объект долевого строительства, в том числе в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня подписания Акта приема-передачи/ одностороннего Акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства, представить Застройщику документ об оплате госпошлины за государственную регистрацию права собственности на Объект долевого строительства. В противном случае Участник долевого строительства обязуется возместить Застройщику, связанные с такой регистрацией расходы.

6.2.6. Не производить в Объекте долевого строительства самостоятельно и/или с помощью третьих лиц работы, связанные с перепланировкой/переустройством (в т.ч. но не ограничиваясь перенос перегородок, дверных проёмов, а также не менять места расположения радиаторов отопления, санузлов и места прохождения водопроводных и канализационных систем, пробивка ниш, борозд в стенах и перекрытиях) в Объекте долевого строительства до момента государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

С момента возникновения права собственности на Объект долевого строительства Участник долевого строительства вправе производить указанные выше действия исключительно в соответствии с действующим жилищным и гражданским законодательством РФ и при условии получения согласования организации, уполномоченной осуществлять функции управления Многоквартирным домом, в котором расположен Объект долевого строительства. В противном случае гарантийные обязательства Застройщика, в отношении Объекта долевого строительства прекращаются, Участник долевого строительства самостоятельно несет негативные последствия, связанные с этими работами/действиями, в том числе затраты по устранению последствий таких работ.

6.2.7. Не проводить в Объекте долевого строительства работы, которые затрагивают фасад Многоквартирного дома и его элементы (в том числе любое остекление, установка снаружи Многоквартирного дома любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада Многоквартирного дома), без согласования в установленном законом порядке, в т.ч. в отсутствие согласования организации осуществляющей управление Многоквартирным домом.

6.2.8. В случае обнаружения недостатков Объекта долевого строительства или Многоквартирного дома в рамках гарантийного срока немедленно сообщить об этом Застройщику в письменном виде.

6.2.9. До подписания Акта приема-передачи не производить какие-либо работы (ремонтные/отделочные) в Объекте долевого строительства.

6.2.10. Информировать Застройщика об изменениях в личных/персональных данных, в том числе: паспортных данных, контактов для связи, адреса места жительства, контактного номера телефона, адреса электронной почты, адрес для направления корреспонденции, указанных в статье 16 Договора, а также иной информации, способной повлиять на исполнение обязательств по настоящему Договору, в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты соответствующих изменений.

6.2.11. Незамедлительно рассматривать и принимать решения в связи с обращениями Застройщика, при необходимости подписывать дополнительные соглашения, связанные с исполнением настоящего Договора, осуществлять действия по регистрации в Органе регистрации прав таких дополнительных соглашений и нести соответствующие расходы, в т.ч. по уплате государственной пошлины.

6.2.12. Своими силами и за свой счет открыть счет эскроу в Уполномоченном банке (Эскроу-агенте).

6.2.13. В случае, если Договором предусмотрена уплата Цены Договора на условиях рассрочки платежа, Участник

долевого строительства обязан уплатить Цену Договору не менее чем за 3 (три) месяца до получения Застройщиком разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

6.2.14. Выполнить в полном объеме все свои обязательства, предусмотренные в других статьях Договора.

6.3. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим Договором в сроки, установленные Договором, и приемки Объекта долевого строительства.

6.4. Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с момента передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

7. ПРАВА СТОРОН

7.1. Застройщик вправе:

7.1.1. Без письменного уведомления и получения согласия Участника долевого строительства вносить изменения и дополнения в проектную документацию Многоквартирного дома и/или Объекта долевого строительства архитектурные, структурные изменения, в том числе, но не ограничиваясь: изменение расположения электрических щитков, стояков отопления, вентиляционных и иных шахт и прочего оборудования в Многоквартирном доме/ Объекте долевого строительства, а также осуществлять замену строительных материалов и/или оборудования, указанных в проектной документации на эквивалентные по качеству строительные материалы или оборудование, не ухудшающие качественные характеристики материалы, изделия и конструкции, что не является недостатком, приводящим к существенному ухудшению качества Объекта долевого строительства, либо иным недостатком, делающим Объект долевого строительства непригодным для использования, и не является нарушением условий Договора. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что Объект долевого строительства может быть изменен по результатам изменения проектной документации, при этом площадь Объекта долевого строительства может быть увеличена или уменьшена, материал окон и дверей, сантехническое и иное оборудование, форма, вид, размер и расположение оконных и балконных проемов в Объекте долевого строительства могут быть изменены по результатам изменения проектной документации. Стороны пришли к соглашению, что наличие таких изменений не является недостатком Объекта долевого строительства.

7.1.2. В случае, если Участник долевого строительства не приступил к приемке Объекта долевого строительства в установленный пунктом 5.4 и/или пунктом 5.7 настоящего Договора срок, или необоснованно уклоняется от его принятия, Застройщик вправе потребовать, а Участник долевого строительства обязуется в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения соответствующего требования компенсировать Застройщику затраты по внесению платы за содержание Объекта долевого строительства и коммунальные услуги за период: с первого дня, следующего за истечением срока для приемки Участником долевого строительства Объекта долевого строительства, указанного в пункте 5.4 и/или пункте 5.7 настоящего Договора, и до дня подписания Сторонами Акта приема-передачи либо составления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи.

7.1.3. В случае если у Участника долевого строительства имеется задолженность по оплате Цены Договора, Застройщик вправе не передавать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства до момента полного расчета по Договору, поскольку обязательство Застройщика по передаче Объекта долевого строительства является встречным (статья 328 ГК РФ) по отношению к обязательству Участника долевого строительства по оплате Цены Договора в полном объеме, предусмотренном в статье 4 Договора.

7.1.4. Отказаться от исполнения настоящего Договора, в случаях предусмотренных Федеральным законом №214-ФЗ.

7.1.5. Пользоваться иными правами, предусмотренными действующим и условиями настоящего Договора.

7.2. Участник долевого строительства вправе:

7.2.1. Получать от Застройщика информацию о ходе строительства (создания) Многоквартирного дома, в порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором и Федеральным законом №214-ФЗ.

7.2.2. Назначить доверенное лицо для представления интересов в отношениях с Застройщиком, полномочия которого должны быть основаны на доверенности, удостоверенной в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

7.2.3. Уступить право требования по Договору, в порядке, предусмотренном статьей 11 Договора.

7.2.4. После осуществления регистрации настоящего Договора по согласованию с Застройщиком уплатить Цену Договора досрочно.

7.2.5. Пользоваться иными правами, предусмотренными действующим и условиями настоящего Договора.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

8.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и условиями настоящего Договора.

8.2. Стороны пришли к соглашению:

8.2.1. Исчерпывающий перечень применяемых к Застройщику мер гражданско-правовой ответственности (в том числе неустоек (штрафов, пеней), процентов), связанных с заключением, исполнением, изменением и (или) прекращением настоящего Договора установлен Законом №214-ФЗ. Со Стороны настоящего Договора, не исполнившей своих обязательств по настоящему Договору или исполнившей свои обязательства по настоящему Договору ненадлежащим образом, не могут быть взысканы неустойки (штрафы, пени), проценты, не предусмотренные Законом №214-ФЗ и настоящим Договором.

8.2.2. Стороны пришли к соглашению, что в отношении выплаты Участнику долевого строительства неустойки (штрафа, пени) применяется законодательство в редакции, действующей на дату возникновения у Застройщика обязательства по выплате.

8.2.3. Размер требований Участника долевого строительства не может превышать размер ограничения, установленного Законом №214-ФЗ.

8.3. Стороны будут стремиться к разрешению всех возможных споров и разногласий, которые могут возникнуть по Договору или в связи с ним, путем переговоров.

Соблюдение претензионного порядка обязательно для обеих Сторон. Претензия, направленная Стороной, подлежит

рассмотрению другой Стороной в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента ее получения.

Споры, не урегулированные путем переговоров, передаются на рассмотрение суда в порядке, предусмотренном законодательством РФ.

9. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

9.1. Объект долевого строительства должен соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством.

9.2. Застройщик гарантирует возможность эксплуатации Объекта долевого строительства, достижение указанных в проектной документации показателей.

9.3. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, а также результата производства отделочных работ на объекте долевого строительства и входящих в состав такого объекта долевого строительства элементов отделки, составляет **3 (три) года** и исчисляется со дня подписания Акта о передаче Объекта долевого строительства или иного документа о передаче Объекта долевого строительства в Многоквартирном доме.

9.4. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участникам долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет **3 (три) года** и исчисляется со дня подписания первого Акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства в Многоквартирном доме.

9.5. Гарантийный срок на результат производства отделочных работ на Объекте долевого строительства и входящих в состав такого Объекта долевого строительства элементов вааас Договору, составляет **1 (один) год** и исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства или иному документу о передаче Объекта долевого строительства в Многоквартирном доме.

9.6. Участник долевого строительства обязан нести бремя содержания Объекта долевого строительства, общего имущества в Многоквартирном доме, ремонтировать Объект долевого строительства, нести иные расходы, связанные с владением, пользованием и распоряжением Объектом долевого строительства, поддерживать Объект долевого строительства в надлежащем состоянии (т.е. производить в нем уборку, правильно эксплуатировать оборудование в Объекте долевого строительства, обеспечивать исправность замков входных дверей, целостность оконных стекол, не захламлять лоджии и т.п.), не допускать бесхозяйственное отношение к Объекту долевого строительства и общему имуществу в Многоквартирном доме (например, выводить из строя вентиля, водосточные устройства, испускать или изрисовывать стены, засорять канализацию строительными смесями, строительным мусором иными веществами, способствующими возникновению засоров, захламлять места общего пользования (коридоры, лестничные клетки, лифтовые холлы и т.п.), прокладывать электрические и иные провода в местах общего пользования и т.д.).

9.7. В случае, если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) указанных в части 1 статьи 7 Федерального закона №214-ФЗ обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, Участник долевого строительства по своему выбору вправе предъявить Застройщику одно из требований, предусмотренных частью 2 статьи 7 указанного Федерального закона.

9.8. В случае обнаружения недостатков в Объекте долевого строительства Участник долевого строительства направляет Застройщику письменное уведомление. В уведомлении должно содержаться описание обнаруженных недостатков.

Если того требует характер обнаруженных недостатков, представитель Застройщика в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения уведомления от Участника долевого строительства должен прибыть для проведения осмотра и составления Акта обследования, в котором фиксируется наличие/отсутствие заявленных недостатков и в случае подтверждения наличия недостатков - порядок и сроки урегулирования возникшей ситуации.

9.9. Участник долевого строительства обязуется предоставить Застройщику доступ к Объекту долевого строительства для безвозмездного устранения недостатков, в случаях, предусмотренных Договором. В случае если Участник долевого строительства не обеспечивает Застройщику доступ к Объекту долевого строительства для устранения недостатков, Застройщик вправе отказаться от такого устранения до момента предоставления доступа надлежащим образом. В такой ситуации Участник долевого строительства не вправе требовать от Застройщика выполнения работ, по устранению недостатков, а также соразмерного уменьшения Цены Договора, возмещения своих расходов на устранение недостатков.

9.10. Участник долевого строительства обязуется после устранения Застройщиком недостатков в Объекте долевого строительства, подписать соответствующий акт (акт об устранении (об отсутствии) недостатков) и передать Застройщику.

9.11. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа такого Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

9.12. Указанные в настоящей статье Договора гарантии не распространяются на случаи не санкционированного Застройщиком и иными уполномоченными службами и организациями вмешательства в монтажные схемы инженерного оборудования и систем, конструктивные элементы Объекта долевого строительства, случаи преднамеренного или

непреднамеренного повреждения Объекта долевого строительства и его составных частей, со стороны Участника долевого строительства, третьих лиц, а также на случаи действия непреодолимой силы.

10. ОДНОСТОРОННИЙ ОТКАЗ ОТ ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА

10.1. Настоящий Договор может быть расторгнут вследствие одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения настоящего Договора, только по основаниям предусмотренным Федеральным законом №214-ФЗ.

10.2. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора он считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора по почте заказным письмом с описью вложения, если иной порядок не предусмотрен действующим законодательством.

11. УСТУПКА ПРАВА ТРЕБОВАНИЯ ПО ДОГОВОРУ

11.1. Уступка Участником долевого строительства права требования по Договору иному лицу допускается только после уплаты Цены Договора 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.

Одновременно с уступкой права требования к новому Участнику долевого строительства переходят все права и обязанности, предусмотренные настоящим Договором.

11.2. Договор уступки права требования вступает в силу после его государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством. Все расходы по регистрации несет Участник долевого строительства или новый Участник долевого строительства.

11.3. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до подписания Сторонами Акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

11.4. Участник долевого строительства в обязательном порядке обязан уведомить нового участника долевого строительства в договоре уступки права требования по настоящему Договору о необходимости письменно уведомить Застройщика в течение 5 (Пяти) рабочих дней о состоявшейся уступке прав и обязанностей по настоящему Договору путем предоставления Договора уступки, Выписки из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающей государственную регистрацию Договора уступки, о номере контактного телефона, адресе электронной почты нового участника долевого строительства, фактическом адресе проживания (если он отличается от адреса регистрации по месту жительства), а также последствиях несоблюдения положений части 3 статьи 382 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Участник долевого строительства уведомлен о том, что в течение 1 (одного) рабочего дня с даты государственной регистрации Договора уступки необходимо с оригиналом зарегистрированного договора обратиться в Эскроу-агент в целях информирования Эскроу-агента о смене депонента по счету эскроу.

Вся ответственность за последствия неисполнения данных обязательств лежит на Участнике долевого строительства.

11.5. Уступка прав требования по настоящему Договору, в т.ч. неустойки (штрафов, пени), возмещение причиненных убытков сверх неустойки, без уступки основного обязательства по настоящему Договору (пункт 2.1 настоящего Договора) не допускается.

12. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)

12.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени.

12.2. К обстоятельствам непреодолимой силы, которые возникли после заключения настоящего договора, Стороны настоящего Договора отнесли такие: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору, препятствующие нормальным условиям деятельности; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; нормативные и ненормативные акты органов власти и управления, а также их действия или бездействие, препятствующие выполнению Сторонами условий настоящего Договора; забастовки, организованные в установленном законом порядке, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

12.3. В случае действия обстоятельств непреодолимой силы, срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали указанные обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

12.4. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 3 (трёх) месяцев, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

12.5. Сторона, на территории которой случились обстоятельства непреодолимой силы, обязана в течение 10 дней со дня прекращения обстоятельств бедствий известить другую Сторону о характере непреодолимой силы, степени разрушения и их влиянии на исполнение Договора в письменной форме. Если другая Сторона заявит претензию по этому поводу, то Сторона, подвергающаяся действию обстоятельств непреодолимой силы, освобождается от ответственности, в случае предъявления свидетельства, выданного Торгово-промышленной палатой РФ (а за пределами РФ - документа, выданного организацией, уполномоченной на выдачу сертификатов о наступивших форс-мажорных обстоятельствах).

13. ВЗАИМНЫЕ ГАРАНТИИ СТОРОН

13.1. Застройщик обязуется передать Объект долевого строительства свободный от каких-либо прав и притязаний третьих лиц, обременении (ограничений), в обеспечение чего обязуется в течение всего срока действия Договора не

совершать действий, направленных на заключение сделок (в том числе и устных) в отношении Объекта долевого строительства с третьими лицами.

13.2. Застройщик гарантирует, что в рамках настоящего Договора действует в соответствии со своими учредительными документами, Федеральным законом №214-ФЗ и на основании надлежащим образом оформленных правоустанавливающих документов.

13.3. При реализации Договора Стороны обязуются руководствоваться действующим законодательством РФ.

13.4. Стороны подтверждают, что Застройщик предоставил, а Участник долевого строительства ознакомился с исходно-разрешительной, правоустанавливающей, проектной документацией по строительству Многоквартирного дома в объеме, позволяющем полностью удостовериться в правах Застройщика на ведение инвестиционно-строительной деятельности, идентифицировать Объект долевого строительства, определить ее размеры и пространственные ориентиры, основные планировочные, конструктивные, функциональные, архитектурно-художественные, технологические, санитарно-гигиенические, концептуально-эстетические и инженерные особенности, как самого Объекта долевого строительства, так и Многоквартирного дома в целом.

Участник долевого строительства подтверждает, что обладает достаточной информацией о социальном, экономическом, экологическом, статусном состоянии района застройки, а также информацией об имущественно-правовых особенностях проекта строительства (создания) Многоквартирного дома.

Участник долевого строительства подтверждает, что указанный выше объем информации для него достаточен, и послужил основанием для принятия решения о заключении Договора.

13.5. Вне зависимости от степени участия в исполнении Договора привлеченных Застройщиком третьих лиц, ответственность за исполнение своих обязанностей по настоящему Договору перед Участником долевого строительства несет Застройщик.

Застройщик гарантирует, что его специалисты и привлекаемые им для исполнения Договора третьи лица имеют подтвержденную в установленном законом порядке квалификацию и опыт, необходимые для надлежащего исполнения Договора.

Застройщик гарантирует, что для осуществления в целях настоящего Договора лицензируемых видов деятельности, либо деятельности, требующей специальных разрешений, им будут привлечены третьи лица, обладающие соответствующими лицензиями и разрешениями.

13.6. Участник долевого строительства подтверждает и гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора он не лишен и не ограничен в дееспособности, не состоит на учете в наркологическом или психоневрологическом диспансерах, не состоит под опекой, попечительством, патронажем, а так же отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить сделку на крайне невыгодных для себя условиях, находится в здравом уме и твердой памяти, действует добровольно, по состоянию здоровья может самостоятельно осуществлять, защищать свои права и исполнять свои обязанности по Договору, не страдает заболеваниями, препятствующими осознавать суть подписываемого Договора и обстоятельств его заключения, понимает содержание Договора, права и обязанности, вытекающие из него, а также последствия нарушения его условий.

13.7. Участник долевого строительства подтверждает, что заключает настоящий Договор не вследствие стечения тяжелых обстоятельств на крайне невыгодных для себя условиях и настоящий Договор не является для него кабальной сделкой. Участник долевого строительства подтверждает и гарантирует, что не имеет задолженности и/или любых иных неисполненных обязательств, которые могут повлечь его банкротство как физического лица, что ему ничего не известно о кредиторах, которые могут обратиться в суд с иском о признании его банкротом как физического лица, и что он сам не планирует обращаться в суд о признании себя банкротом.

13.8. Стороны договорились, что подписание настоящего Договора является безотзывным и безусловным письменным согласием Участника долевого строительства на выполнение Застройщиком всех необходимых действий и мероприятий, связанных с разделом, выделом, перераспределением, объединением (проведением межевых, кадастровых и иных необходимых работ) земельного участка в границах, необходимых Застройщику для строительства (создания) и/или последующей эксплуатации Объекта недвижимости и необходимых объектов инженерно-технического обеспечения (сети инженерно-технического обеспечения: водо-, тепло- и энергоснабжения, сети канализации, ливнестока, телефонизации, и другие коммуникации, дорожная инфраструктура, и иные объекты, строительство которых необходимо для эксплуатации вышеназванных объектов), передачи земельного участка/права аренды на земельный участок в залог банку, в том числе, но не ограничиваясь, в обеспечение возврата кредита, предоставленного банком Застройщику на строительство Многоквартирного дома по кредитному договору, а также на совершение в целях обеспечения строительства сделок по распоряжению земельным участком.

Участник долевого строительства дает свое согласие (в случае, если такое согласие требуется по закону) на залог земельного участка/права аренды на земельный участок, в том числе в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед другими лицами в т.ч., по договорам с кредитными учреждениями (в том числе для целей осуществления проектного финансирования) и иным договорам, которые будут заключаться Застройщиком при строительстве других объектов недвижимости на земельном участке, на котором осуществляется строительство Многоквартирного дома. Характеристики земельного участка, указанные в пункте 1.2 Договора, могут быть изменены (либо из него могут быть образованы иные земельные участки) без уведомления и без необходимости получения дополнительного согласия Участника долевого строительства при условии, что это не повлечет за собой изменения фактического местоположения Многоквартирного дома. Настоящим Участник долевого строительства дает свое согласие на последующее (до и /или после ввода Объекта в эксплуатацию) изменение по усмотрению Застройщика вида разрешенного использования, границ земельного участка, указанного в пункте 1.2 Договора, когда такое изменение связано с разделом, выделом, перераспределением, объединением земельного участка в целях образования (формирования) отдельного земельного участка под Многоквартирным домом, в том числе на изменение документации по планировке территории, проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов и любой иной документации, межевание (размежевание) земельного участка, совершение Застройщиком и /или другими лицами любых иных действий, связанных с разделом, выделом, перераспределением,

объединением земельного участка в вышеуказанных целях, также Участник долевого строительства дает свое согласие на уточнение границ земельного участка и/или изменение площади земельного участка и/или изменение (уточнение) описания местоположения его границ. Участник долевого строительства настоящим прямо выражает свое согласие на образование иных земельных участков из земельного участка, указанного в пункте 1.2 Договора, включая раздел, выдел, перераспределение, объединение земельного участка, указанного в пункте 1.2 Договора, на снятие с кадастрового учета земельного участка в связи с постановкой на кадастровый учет вновь образованных земельных участков и постановку на кадастровый учет вновь образованных земельных участков из состава земельного участка, а также на регистрацию права собственности/права аренды Застройщика на вновь образованные земельные участки. Настоящее согласие Участника долевого строительства является письменным согласием, выданным в соответствии с пунктом 4 статьи 11.2 Земельного Кодекса РФ. В случае уступки Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по Договору иному лицу согласие Участника долевого строительства сохраняет силу, получение нового согласия нового участника долевого строительства не требуется.

Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства дает письменное согласие на осуществление в процессе строительства и/или после окончания строительства Многоквартирного дома и ввода его в эксплуатацию Застройщиком всех действий и мероприятий, поименованных и непоименованных в настоящем пункте, связанных с образованием из земельного участка, расположенного непосредственно под Многоквартирным домом, а равно других земельных участков, расположенных под любыми другими возводимыми и/или возведенными отдельно стоящими зданиями/строениями/ сооружениями, созданными объектами коммунальной инфраструктуры (инфраструктуры ресурсоснабжения) и необходимыми для их эксплуатации и использования в соответствии с правилами и требованиями земельного и иного действующего законодательства, с последующим осуществлением всех необходимых и достаточных процедур, связанных с постановкой на кадастровый учет и внесением во все соответствующие государственные реестры данных в отношении вновь образуемых земельных участков.

Стороны договорились, что подписание настоящего Договора является безотзывным и безусловным письменным согласием Участника долевого строительства на осуществление Застройщиком в процессе строительства и/или после окончания строительства Многоквартирного дома и ввода его в эксплуатацию всех необходимых действий и мероприятий, связанных с безвозмездной передачей земельных участков, на которых расположена улично-дорожная сеть и объекты транспортной инфраструктуры (с указанными объектами), а также иные объекты, в муниципальную/ федеральную собственность, а в отношении объектов коммунальной инфраструктуры (инфраструктуры ресурсоснабжения, сетей инженерно-технического обеспечения: водо-, тепло- и энергоснабжения, сети канализации, ливневого стока, телефонизации, другие коммуникации и иные объекты, строительство которых необходимо для эксплуатации вышеуказанных объектов) (без или вместе с земельными участками, на которых они расположены) в муниципальную/ федеральную/ собственность и/или ресурсоснабжающих предприятий, организациям коммунального комплекса или иным лицам, обеспечивающим эксплуатацию объектов инженерно-технического обеспечения и коммунального хозяйства. В случае уступки Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по Договору иному лицу согласие Участника долевого строительства сохраняет силу, получение нового согласия нового участника долевого строительства не требуется.

14. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И ЕГО ПРЕКРАЩЕНИЕ

14.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости и считается заключенным с даты такой регистрации и действует до полного выполнения принятых на себя Сторонами обязательств.

Все взаиморасчеты между Сторонами должны быть урегулированы до прекращения действия Договора.

14.2. Дополнительные соглашения к Договору подлежат государственной регистрации в Органе регистрации прав и считаются заключенными с момента регистрации.

14.3. Изменение и расторжение настоящего Договора возможно в любое время по взаимному соглашению Сторон, подлежит оформлению путем подписания дополнительного соглашения к Договору или Соглашения о расторжении Договора, за исключением случаев, предусмотренных в пункте 10.1 Договора.

14.4. В случае расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренных действующим законодательством РФ или настоящим Договором, денежные средства со счета эскроу, подлежат возврату Участнику долевого строительства, путем их перечисления эскроу-агентом на счет Участника долевого строительства, указанный при открытии счета эскроу, если иное не предусмотрено действующим законодательством РФ. Участник долевого строительства, при открытии счета эскроу, обязан указать в договоре счета эскроу номер счета, на который осуществляется возврат денежных средств.

15. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

15.1. Во всем, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

15.2. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями.

15.3. В случае недостижения согласия по спорному/спорным вопросу/вопросам в ходе переговоров Стороны могут передать спор на рассмотрение суда, в соответствии с правилами о подведомственности и подсудности.

15.4. Все изменения и дополнения оформляются Сторонами в письменной форме путем подписания дополнительных соглашений к Договору, являющихся неотъемлемой частью настоящего Договора.

15.5. Стороны соглашаются со следующим порядком направления корреспонденции:

15.5.1. Сообщение о завершении строительства, уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора и предупреждение о необходимости погашения задолженности по уплате Цены Договора, предусмотренные Федеральным законом №214-ФЗ, должны быть направлены по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Стороной в настоящем Договоре Стороны почтовому адресу или вручено лично под расписку.

В случае принятия нормативно-правового акта, предусматривающего установление особенностей передачи Объекта

долевого строительства Участнику долевого строительства, допускается направление корреспонденции, указанной в настоящем пункте, способом, предусмотренным таким нормативно-правовым актом.

15.5.2. Корреспонденция, за исключением предусмотренной в пункте 15.5.1 настоящего Договора, в том числе, но не ограничиваясь, сообщения, уведомления, извещения, приглашения, письма по настоящему Договору, в т.ч. уведомления/сообщения/письма, направляемые Застройщиком в адрес Участника долевого строительства Уведомление об устранении несоответствий (недостатков) и о готовности Объекта долевого строительства к повторной передаче могут направляться и будут считаться надлежащими в случае направления их Застройщиком Участнику долевого строительства заказным письмом/заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении, телеграммой по указанному почтовому адресу, а также посредством электронной почты, посредством отправки текстовых сообщений (СМС-сообщений через оператора связи, сообщений с помощью программ или приложений для мгновенного обмена сообщениями между пользователями через интернет) на номер мобильного телефона Участника долевого строительства, указанные в статье 16 настоящего Договора, вручения лично под расписку. При этом риск неполучения/несвоевременного ознакомления с такой корреспонденцией лежит на Участнике долевого строительства.

Кроме вышеуказанных случаев, уведомление со стороны Застройщика считается надлежащим в случае его публикации в средствах массовой информации и (или) размещения в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования, в том числе на сайте Застройщика.

15.5.3. Корреспонденция, направляемая Участником долевого строительства Застройщику, направляется заказным письмом/заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по почтовому адресу Застройщика, указанному в статье 16 настоящего Договора.

15.6. Любая из Сторон, изменившая в период действия Договора почтовые и иные реквизиты, обязана сообщить новые почтовые реквизиты другой Стороне в письменном виде, в течение 3 (трех) рабочих дней со дня такого изменения.

При этом, Стороны пришли к соглашению, что в случае изменения почтовых и иных реквизитов Застройщика, дополнительное сообщение, как и внесение изменений в настоящий Договор не требуется. Новые почтовые и иные реквизиты Застройщика указывается в проектной декларации в информации о застройщике, размещенной на сайте Единой информационной системы жилищного строительства (сайт в сети Интернет - <https://наш.дом.рф>).

15.7. Все негативные последствия невыполнения Участником долевого строительства своей обязанности, установленной в пункте 6.2.11 настоящего Договора, в т.ч. неуведомления Застройщика об изменении своего адреса регистрации (адреса для отправки корреспонденции - при наличии) и/или адреса электронной почты и/или номера телефона, несет Участник долевого строительства; все сообщения и уведомления, направленные Застройщиком по указанным в настоящем Договоре адресу регистрации (адресу для отправки корреспонденции - при наличии) и/или адресу электронной почты и/или номеру телефона, считаются направленными должным образом и доставленными.

15.8. Договор заключен в электронной форме, подписан Сторонами электронными подписями, что равнозначно документу, заключенному в письменной форме на бумажном носителе в соответствии с Федеральным законом от 06.04.2011 №63-ФЗ «Об электронной подписи».

15.9. К настоящему договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:

- Приложение №1 - Характеристики Объекта долевого строительства;
- Приложение №2 - План Объекта долевого строительства;
- Приложение №3 - Описание строительной готовности Объекта долевого строительства.

16. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик: ООО СЗ «ЖИВИ в Туле» ОГРН 1247100009309 ИНН 7100057490 КПП 710001001 Адрес: 300000, Тульская область, г.о. город Тула, г.Тула, ул. Жуковского, зд.38Б, помещ.14 Тел. 8-905-125-77-33 E-mail: info-tula1@zhivi.plus р/с 40702810400380011474 в АО «Банк ДОМ.РФ» к/с 30101810345250000266 БИК 044525266 Генеральный директор _____ А.А. Журавлев М.п.	Участник долевого строительства: ФИО Паспорт РФ ____ № _____ выдан ____ г. _____ Код подразделения _____ СНИЛС _____ Адрес регистрации: _____ Адрес для направления почтовой корреспонденции (в том числе, сообщения о готовности объекта): индекс, _____ _____ Тел. _____ E-mail: _____ _____ ФИО
--	---