

ШАБЛОН Дом № 14, 4-ый этап 1 очереди строительства
ДОГОВОР № 14- В / 2017

участия в долевом строительстве в г. Туле

город Тула Тульской области

« » _____

2017 года

Общество с ограниченной ответственностью «АВРОРА - Гринн», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице представителя _____, действующей на основании доверенности _____, удостоверенной нотариусом города Тулы Филиной Ольгой Юрьевной, с одной стороны, и **Граждан** _____ **Российской Федерации**

_____ именуем в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, при совместном именовании «**Стороны**», а по отдельности – «**Сторона**», в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее «Закон») заключили настоящий договор участия в долевом строительстве (далее по тексту - «Договор») о нижеследующем:

1. Термины и их толкование

1.1. Если в тексте настоящего Договора не указано иное, нижеперечисленные термины и определения имеют следующее значение:

1.1.1. **Застройщик** – юридическое лицо, имеющее на праве собственности земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации для строительства на этом земельном участке многоквартирного дома на основании полученного разрешения на строительство.

1.1.2. **Участник долевого строительства** – физическое лицо, вносящее Застройщику денежные средства для строительства многоквартирного дома на условиях договора.

1.1.3. **Дом (Объект)** – многоквартирный жилой дом, расположенный в районе пос. Молодежный, с/п Медвенское Ленинского района Тульской области, **I очередь строительства, 4 этап, 5-ти этажный жилой дом, Дом № 14** строительство которого ведет Застройщик, в том числе с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

1.1.4. **Земельный участок** – земельный участок, на котором осуществляется строительство Дома, с кадастровым номером: **71:14:020701:1331**, общей площадью **23 568 кв. м.**, расположенный по адресу: Российская Федерация, Тульская область, Ленинский район, с/п Медвенское, пос. Молодежный, категория земель: «земли населенных пунктов», принадлежащий Застройщику на праве собственности на основании: Договора № 7 купли-продажи земельного участка от 27.05.2016 г., зарегистрированного в установленном законом порядке 26.12.2016 г.; номер государственной регистрации №71-71/001-71/001/052/2016-1455/4. Разрешенное использование указанного земельного участка: «**для жилищного строительства**».

1.1.5. **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 долевого строительства после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию. Квартира характеризуется следующими площадями: Общей площадью Квартиры.

1.1.6. **Общая площадь Квартиры** – сумма жилой площади и площади помещений в Квартире вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в Квартире.

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

1.1.8. **Фактические площади Квартиры** – площади Квартиры согласно данным технической инвентаризации Дома, выполненной специализированной организацией, осуществляющей технический учет и техническую инвентаризацию, проведенной по окончании его строительства.

1.1.9. **Объект долевого строительства** – Квартира, общее имущество в многоквартирном доме, подлежащие передаче Участнику долевого строительства по Договору.

1.1.10. **Общее имущество Объекта** - входящие в состав указанного в п.1.1.3 многоквартирного дома помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и

ШАБЛОН Дом № 14, 4-ый этап 1 очереди строительства благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

1.1.11. Переустройство Квартиры – установка, замена или перенос инженерных и слаботочных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в проектную документацию по Дому.

1.1.12. Перепланировка Квартиры – изменение ее конфигурации, требующее внесения изменения в проектную документацию по Дому, в технический паспорт на Квартиру.

1.1.13. Цена Договора – сумма денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства, который определяется как произведение цены единицы (один квадратный метр) общей площади жилого помещения, являющегося объектом долевого строительства, и соответствующей общей площади или площади объекта долевого строительства. **Цена договора включает сумму денежных средств на возмещение всех затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства, а так же:**

- Расходы на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий, для строительства (создания) Объекта, а также на проведение государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий (при необходимости);
- Расходы на приобретение прав на земельный участок, **включая затраты на оформление таких прав, землеустроительные работы;**
- Расходы на строительство (создание) Объекта **и Объекта долевого строительства в нем;**
- **Расходы на обустройство территории размещения Объекта;**
- Расходы на строительство систем инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (присоединения) Объекта к сетям инженерно-технического обеспечения, в том числе (но не исключительно): **сетей водоснабжения, водоотведения и канализации, электрических сетей, сетей газопровода;**
- **Внесение платы за подключение (технологическое присоединение) Объекта к сетям инженерно-технического обеспечения;**
- **Возмещение затрат на подготовку документации по планировке территории, на строительство (создание) в границах такой территории объектов инженерно-технологической инфраструктуры;**
- **Возмещение затрат на уплату процентов по целевым кредитам и займам на строительство (создание) Объекта;**
- **Возмещение затрат, связанных с государственной регистрацией договоров участия в долевом строительстве;**
- **Услуги по техническому надзору за строительством и авторскому надзору за строительством Объекта;**
- **Проведение необходимых экспертиз и анализов, топографических съемок, геодезических работ, исследования, получение необходимых согласований и заключений, а также услуги по контролю качества со специализированными организациями;**
- **Расходы на мероприятия по обеспечению пожарной безопасности; инженерно-технические мероприятия гражданской обороны и т.п.;**
- **Расходы на приобретение работ и услуг по вводу Объекта в эксплуатацию;**
- **Расходы на осуществление информационно-рекламных мероприятий и иных мероприятий, неотъемлемо связанных со строительством (созданием) Объекта.**

1.1.14. Проектная декларация – документ, включающий в себя информацию о Застройщике и о проекте строительства, определяющий объем прав застройщика на привлечение денежных средств граждан и юридических лиц для строительства (создания) Объекта, опубликованный на сайте: <http://молодежный-тула.рф>.

1.1.15. Дата заключения настоящего договора – дата государственной регистрации настоящего договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

1.1.16. Дата ввода Объекта в эксплуатацию – дата выдачи уполномоченным органом Застройщику разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

2. Предмет договора

2.1. Застройщик обязуется, в предусмотренный Договором срок, своими силами и/или с привлечением других лиц построить расположенный в районе пос. Молодежный, с/п Медвенское Ленинского района Тульской области, I очередь строительства, 4 этап, 5-ти этажный жилой дом, **Дом № 14**, (именуемый далее – Объект) и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта передать квартиру, указанную в п. 2.4. договора Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную цену Договора и принять квартиру.

2.2. Договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тульской области, считается заключенным с момента такой регистрации и действует до полного исполнения сторонами своих обязательств по договору.

2.3. Право собственности Участника долевого строительства на Квартиру, указанную в п.2.4. Договора подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

2.4. При выполнении Участником долевого строительства условий договора Застройщик передает ему в собственность:

одну _____ комнатную квартиру с предварительным номером _____ на _____ этаже Объекта общей проектной площадью _____ кв.м. с учетом площади вспомогательных помещений и площади холодного помещения балкона, рассчитанной с коэффициентом 0,3 (именуемая далее – Квартира), в состоянии, соответствующем техническим характеристикам, указанным в п.2.6. Договора.

2.5. По соглашению сторон, в целях настоящего Договора, под общей площадью Квартиры (Объекта долевого строительства) понимается площадь всех помещений, расположенных за входной дверью Квартиры, в том числе: площадь комнат, коридоров, кухни, ванной, туалета, ниш, кладовых, вспомогательных и технических помещений, а также площадь балконов, террас, лоджий, лестниц.

Общая площадь Квартиры установлена проектной документацией и может быть изменена Застройщиком в ходе строительства в сторону увеличения или уменьшения. Об изменении Общей площади Квартиры Застройщик письменно уведомляет Участника долевого строительства.

Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что фактическая общая площадь Квартиры может отличаться от проектной, но не более чем на 5%.

Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что согласно части 5 статьи 15 Жилищного кодекса Российской Федерации, при государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру, в Едином государственном реестре недвижимости общая площадь Квартиры будет указана без учета площади балконов, лоджий, террас.

План Квартиры с основными характеристиками Квартиры в соответствии с законодательством устанавливается в Приложении № 1 к настоящему Договору, являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора.

2.6. Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства в следующей строительной готовности:

- перегородки – по проекту;
- поверхность потолков – по проекту;
- поверхность стен – по проекту;
- без установки межкомнатных дверей;
- окна ПВХ в соответствии с проектом;
- холодное и горячее водоснабжение выполняется согласно проекту до первого отключающегося устройства, с установкой счетчика воды, без установки фильтров и полотенцесушителя;
- система отопления согласно проекту;
- канализация – стояки с заглушками (без разводки по квартире и установке сантехприборов);
- электротехнические работы выполняются без установки розеток, выключателей, коробок для заземления, плит, патронов, плафонов, светильников, люстровых разъемов и без установки звонков; ввод в квартиру, заканчивающийся автоматом;
- звукоизоляция выполняется в соответствии с проектом;
- выравнивающие стяжки полов и гидроизоляция выполняется в соответствии с проектом;
- отделка мест общего пользования, фасада, благоустройство и инженерные коммуникации выполняются в полном объеме в соответствии с проектом.

2.7. Срок передачи Застройщиком Квартиры в собственность Участнику долевого строительства устанавливается не позднее **«31» декабря 2019 года. Предварительный срок сдачи Объекта в эксплуатацию не позднее «31» октября 2019 года.**

2.8. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Квартиру одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Объекте, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Квартиру.

2.9. Риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры до ее передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик.

2.10. По окончании строительства адрес возведенного Объекта определяется в соответствии с действующим порядком присвоения и регистрации адресов зданий и сооружений в Ленинском районе Тульской области, а номер фактически передаваемой квартиры по экспликации к поэтажному плану.

2.11. **Общая площадь Квартиры будет уточнена после ввода в эксплуатацию Объекта на основании данных фактического обмера, произведенного уполномоченным органом.** При этом для целей настоящего Договора, в том числе для определения цены договора (Квартиры) общая площадь Квартиры определяется как сумма площадей всех частей Квартиры, включая площадь помещений вспомогательного использования, а также площадь холодных помещений (балконов, лоджий, террас, веранд и т. п.), **взятой с соответствующим коэффициентом.** Участнику долевого строительства известно, что в соответствии со статьей 15 Жилищного кодекса, при государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства 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.

2.12. Передача Квартиры Застройщиком и принятие её Участником долевого строительства осуществляется после получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию и завершения всех расчетов по настоящему Договору.

2.13. Строительство Объекта осуществляется на основании Разрешения на строительство № RU71326000-1272/17 от «07» сентября 2017 года, выданного Администрацией города Тулы.

3. Цена договора

3.1. Цена настоящего Договора составляет:

_____ (_____) рублей ____ копеек,
НДС не облагается.

Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в оплату Цены настоящего договора в вышеуказанном размере, установленном настоящим пунктом Договора.

Цена настоящего Договора подлежит оплате Участником долевого строительства исключительно после государственной регистрации настоящего договора в порядке, предусмотренном настоящим разделом.

3.2. Стоимость одного квадратного метра общей площади Квартиры составляет:

— (_____) рубля 00 копеек,

является окончательной и пересмотру не подлежит.

3.3. Участник долевого строительства оплачивает Застройщику Цену настоящего Договора собственными денежными средствами не позднее 3 (трех) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора.

3.4. При увеличении фактической общей площади Квартиры более 1 (одного) кв.м. по сравнению с проектной площадью доплату денежных средств за выявленную разницу площадей, рассчитанную в соответствии с п.3.2 Договора, производит Участник долевого строительства.

При уменьшении фактической общей площади Квартиры более 1 (одного) кв.м. по сравнению с проектной площадью возврат денежных средств за выявленную разницу площадей, рассчитанный в соответствии с п.3.2 Договора, производит Застройщик.

Стороны проводят корректировку Цены настоящего Договора в течение 1 (одного) месяца с момента получения документа, подтверждающего фактические обмеры площади Объекта долевого строительства, после ввода его в эксплуатацию. Окончательные расчеты производятся Сторонами не позднее 10 (десяти) календарных дней с момента корректировки Цены настоящего Договора.

3.5. Уплата Цены настоящего Договора производится денежными средствами как лично Участником долевого строительства, так и третьим лицом, на которое Участник долевого строительства возложил обязанность по уплате Цены настоящего Договора. Застройщик обязан принять исполнение, предложенное за Участника долевого строительства третьим лицом при подтверждении нотариально удостоверенной доверенностью возложения обязанности по уплате Цены данного Договора.

3.6. Экономия Застройщиком денежных средств, вносимых Участником долевого строительства в рамках настоящего Договора, является оплатой услуг Застройщика по строительству Объекта долевого строительства и вводу его в эксплуатацию, и становится собственностью Застройщика (оплата услуг Застройщика) после ввода Объекта в эксплуатацию.

3.7. В Цену настоящего Договора не включены затраты Участника долевого строительства по оформлению **Объекта долевого строительства** в собственность. Данные затраты он производит собственными силами и из своих денежных средств.

4. Права и обязанности сторон

4.1. Застройщик обязан:

4.1.1. добросовестно выполнять свои обязательства по Договору;

4.1.2. в предусмотренный Договором срок своими силами и/или с привлечением других лиц создать Объект долевого строительства;

4.1.3. получить в установленном порядке разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию;

4.1.4. передать Участнику долевого строительства Квартиру не позднее срока передачи в собственность, предусмотренного п.2.7. договора.

4.1.5. Осуществлять контроль качества строительно-монтажных работ по возведению Объекта, контролировать соответствие производимых работ настоящему Договору, строительным нормам и правилам.

4.1.6. Передать разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта 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 Объекта, для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства не позднее чем через десять рабочих дней после получения такого разрешения.

4.1.7. Исполнять иные обязанности, возлагаемые на него законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

4.2. Застройщик имеет право:

4.2.1. удерживать Квартиру до полного выполнения Участником долевого строительства принятых на себя, в соответствии с п.п.3.1.,3.2.,3.3.,3.4., 5.2. Договора, обязательств;

4.2.2. передать Квартиру Участнику долевого строительства досрочно;

4.2.3. в случае не оплаты Участником долевого строительства Цены настоящего Договора в срок предусмотренный настоящим Договором, отказаться от настоящего Договора в порядке, предусмотренном разделом 5 настоящего Договора.

4.2.4. Застройщик гарантирует, что Квартира, право требования которой, является частью предмета Договора, не обременена правами третьих лиц, а также в споре под запретом (арестом) не состоит.

4.2.5. Вносить изменения в проектно-сметную документацию на Объект (в том числе в части, касающейся Квартиры). При этом Застройщик письменно уведомляет об этом Участника долевого строительства.

В случае существенного изменения проектной документации Объекта, в состав которого входит объект долевого строительства, в том числе превышения допустимого изменения общей площади жилого помещения, являющегося объектом долевого строительства, которое может быть установлено в договоре в размере не более пяти процентов от указанной площади, по требованию участника долевого строительства Договор может быть расторгнут в судебном порядке.

4.3. Участник долевого строительства обязан:

4.3.1. уплатить Цену настоящего Договора в объеме и сроки, предусмотренные **разделом (статьей) 3 настоящего Договора;**

4.3.2. при нарушении обязательств уплатить пени, предусмотренные **разделом (статьей) 5** Договора;

4.3.3. после подписания с Застройщиком Акта приема-передачи (или Договора передачи) Квартиры в собственность, в течение двух месяцев:

- получить кадастровый план из кадастрового паспорта Объекта по Квартире в специализированной организации, осуществляющей технический учет и **фактические обмеры Объекта;**

- зарегистрировать право собственности на Квартиру в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тульской области;

- выбрать одну из форм управления Домом, предусмотренную законодательством Российской Федерации (товарищество собственников жилья, Управляющая компания (может быть предложена Застройщиком), либо самостоятельно осуществлять управление);

4.3.4. нести затраты, связанные с оформлением Квартиры в собственность;

4.3.5. нести ответственность за сохранность Квартиры с момента подписания Акта приема-передачи (или Договора передачи) Квартиры в собственность;

4.3.6. Участник долевого строительства обязан в указанный Застройщиком срок являться и присутствовать при всех мероприятиях, требующих его личного участия, подписывать все документы, необходимые для исполнения Договора.

4.3.7. Принять необходимые меры для уведомления Застройщика об изменении фамилии, имени, отчества, места жительства, паспортных данных **и иных собственных реквизитов** в течение 3 (трех) рабочих дней.

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

4.3.8. Исполнять иные обязанности, возлагаемые на него законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

4.4. Участник долевого строительства имеет право производить уплату денежных средств по настоящему Договору досрочно.

4.5. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами Акта приема-передачи (или Договора передачи) Квартиры в собственность.

4.6. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме Цены настоящего Договора и уплаты неустойки в случае нарушения условий данного Договора и подписания сторонами Акта приема-передачи (или Договора передачи) Квартиры в собственность.

5. Ответственность сторон

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или исполнившая свои обязательства ненадлежащим образом, 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. Систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора.

5.3. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки. Уплата неустойки не освобождает Участника долевого строительства от исполнения основного обязательства.

5.4. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Квартиры Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки.

5.5. Участник долевого строительства не вправе самостоятельно изменять планировку (производить реконструкцию) Квартиры, в том числе осуществлять перенос внутренних перегородок, организовывать проемы и ниши в несущих стенах, изменять проектное положение сантехнических разводов и стояков, схемы электропроводки и вентиляционных каналов, заменять остекление оконных проемов квартиры и т.п. При нарушении условий настоящего пункта данного Договора Участник долевого строительства возмещает убытки, причиненные самовольной перепланировкой (реконструкцией) Квартиры Застройщику, третьим лицам и несет ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.6. В случае несоблюдения Участником долевого строительства требований снабжающих организаций, в результате чего возникает необходимость повторного испытания инженерных сетей перед пуском воды, подачи электроснабжения, Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику расходы по проведению дополнительных испытаний.

5.7. Расторжение настоящего Договора в одностороннем порядке возможно по основаниям, предусмотренным статьей 9 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

5.8. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по настоящему Договору с момента государственной регистрации договора у участников долевого строительства считается находящимся в залоге земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве собственности и указанный в пункте 2.13 настоящего Договора.

5.9. Исполнение обязательств Застройщика по передаче Квартиры Участнику долевого строительства обеспечивается страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче Участнику долевого строительства Квартиры. Застройщиком заключен договор об условиях страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве с **Некоммерческой организацией «Потребительское общество взаимного страхования гражданской ответственности застройщиков» (НО «ПОВС застройщиков»)** (далее – «Страховщик», Лицензия на осуществление страховой деятельности ВС №4314 от 13.08.2015 г. выданная Центральным Банком Российской Федерации, ОГРН 1137799018367, ИНН 7722401371, входящая в действующий список ЦБ РФ). Застройщик осуществляет страхование гражданской ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче Объекта долевого строительства по договору до государственной регистрации настоящего Договора. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства подтверждает, что ознакомлен с условиями и правилами страхования, а также получил все сведения о **Страховщике**, который осуществляет страхование гражданской ответственности застройщика.

6. Расторжение настоящего договора

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

- 1) неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный Договором срок передачи такого объекта на два месяца;
- 2) неисполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных п. 7.6. настоящего Договора;
- 3) существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства;
- 4) в иных установленных Законом или Договором случаях.

6.2. По требованию Участника долевого строительства Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

- 1) прекращения или приостановления строительства (создания) многоквартирного жилого дома, в состав которого входит Объект долевого строительства, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства;
- 2) существенного изменения проектной документации строящегося (создаваемого) многоквартирного жилого дома, в состав которого входит Объект долевого строительства, в том числе существенного изменения размера Объекта долевого строительства;
- 3) изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав многоквартирного жилого дома;
- 4) в иных установленных Законом или Договором случаях.

6.3. Застройщик в случае расторжения Договора по основаниям, предусмотренным п. 6.1. настоящего договора, в течение двадцати рабочих дней со дня расторжения Договора или в случае расторжения Договора по основаниям, предусмотренным п. 6.2., в течение десяти рабочих дней со дня расторжения Договора обязан возвратить Участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет Цены настоящего Договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства. 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 Участником долевого строительства является гражданин, указанные проценты уплачиваются Застройщиком в двойном размере. 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.

6.4. 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.

6.5. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения условий Договора, предусмотренных п. 6.4. 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. 6.6. настоящего Договора.

6.6. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения 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.

6.7. В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора по основаниям, предусмотренным п. 6.4. 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.

6.8. В случае нарушения Застройщиком предусмотренных пунктами 6.3. и 6.7. 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 одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день соответствующего исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства. 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. Если Участником долевого строительства является гражданин, указанные проценты уплачиваются Застройщиком в двойном размере.

6.9. 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.

6.10. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон.

7. Гарантии качества

7.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Квартиру, качество которой соответствует техническим характеристикам, указанным в п. 2.6. Договора, требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации, иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством Российской Федерации.

7.2. Между Сторонами согласовано, что свидетельством качества Квартиры, отсутствия существенных недостатков и соответствия ее проекта, техническим нормам и правилам в области строительства, является разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию, оформленное в установленном порядке.

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

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

7.4. Участник долевого строительства вправе предъявить иск в суд или предъявить застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в срок, согласованный застройщиком с участником долевого строительства. В случае отказа застройщика удовлетворить указанные требования во внесудебном порядке полностью или частично либо в случае неудовлетворения полностью или частично указанных требований в указанный срок участник долевого строительства имеет право предъявить иск в суд.

7.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что 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

ШАБЛОН Дом № 14, 4-ый этап 1 очереди строительства 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, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

7.6. В случае, если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) указанных в п. 7.1. настоящей статьи обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, Участник долевого строительства, если иное не установлено договором, по своему выбору вправе потребовать от застройщика:

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

8. Передача Квартиры

8.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому сторонами акту приема-передачи Квартиры (или Договора передачи).

При передаче Объекта долевого строительства Застройщик обязан 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 (далее - инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства).

8.1.1. На основании Акта приема-передачи Участник долевого строительства получает ключи от Квартиры, право осуществлять отделочные и иные работы, пользоваться водопроводом, канализацией, электричеством, оборудованием.

8.1.2. С момента подписания Акта приема-передачи Участник долевого строительства несет риск случайной гибели или повреждения Квартиры как комплекса имущества, включающего, в том числе, переданное оборудование и иное материально-техническое оснащение Квартиры, а также ответственность перед третьими лицами и Застройщиком в размере убытков, причиненных в результате владения, пользования и распоряжения Участником долевого строительства Объектом долевого строительства.

8.2. В случае обнаружения существенных недостатков Квартиры (несоответствие строительным нормам и правилам, техническим и градостроительным регламентам, проектной документации и п. 2.6. настоящего Договора) при ее передаче Участник долевого строительства и Застройщик составляют Акт, в котором указываются данные недостатки и определяется разумный срок для безвозмездного устранения Застройщиком недостатков в полном объеме.

8.3. Между Сторонами согласовано, что Застройщик в случае проектной либо иной необходимости, а также наступления форс-мажорных обстоятельств, вправе продлить срок окончания строительства/срок передачи, указанный в п. 2.7. настоящего Договора. В этом случае Стороны обязуются внести необходимые изменения в договор в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

9. Уступка прав требований по договору

9.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору иному лицу или залог прав по договору допускается без получения письменного согласия Застройщика на уступку или залог.

9.2. С даты государственной регистрации договора об уступке прав требований из настоящего Договора и полной оплаты Договора об уступке прав лицо, которому перешли права по Договору об уступке прав (Новый участник долевого строительства), становится участником долевого строительства в отношении требований, указанных в Договоре об уступке прав, то есть приобретает все права, предусмотренные действующим законодательством и настоящим договором участия в долевом строительстве в отношении Застройщика, а Участник долевого строительства эти права теряет. Новый участник долевого строительства самостоятельно предоставляет Застройщику доказательства перехода к нему прав из настоящего Договора, в том числе доказательства оплаты Цены Договора об уступке прав требований. Застройщик вправе не исполнять обязательства (в том числе по передаче Квартиры) в отношении Нового участника долевого строительства до предоставления Застройщику доказательств

ШАБЛОН Дом № 14, 4-ый этап 1 очереди строительства перехода права требования к Новому участнику долевого строительства. При этом у Застройщика не возникает обязанности по оплате пени предусмотренной настоящим Договором за просрочку передачи Квартиры.

9.3. В случае неуплаты Участником долевого строительства Цены Договора Застройщику уступка Участником долевого строительства прав требований по договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства и вступает в силу после государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации. Расходы по регистрации несет Участник долевого строительства и/или Новый участник долевого строительства.

9.4. Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации данного договора до момента подписания сторонами Акта приема-передачи Квартиры в собственность.

10. Форс-мажор

10.1. Стороны по настоящему Договору освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если оно явилось следствием форс-мажорных обстоятельств, перечисленных ниже. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

Сторона, ссылающаяся на форс-мажорные обстоятельства, обязана представить другой Стороне документ компетентного государственного органа для подтверждения их наличия и документы, подтверждающие прямую связь невозможности исполнения своих обязательств по договору с наступившими форс-мажорными обстоятельствами.

10.2. Стороны признают форс-мажорными следующие обстоятельства:

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

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

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

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

10.3. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 6 (шести) месяцев, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия, в том числе в порядке одностороннего отказа, при этом Стороны не несут никакой материальной ответственности, кроме обязательств вернуть все полученное по Договору.

11. Государственная регистрация права собственности

11.1. Право собственности Участника долевого строительства на Квартиру возникает с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тульской области. При возникновении права собственности на Квартиру у Участника долевого строительства возникает пропорционально площади приобретенной Квартиры право долевой собственности на помещения общего пользования в Доме, которое не может быть отчуждено или передано отдельно от права собственности на Квартиру.

12. Заключительные положения

12.1. Договор вступает в законную силу с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тульской области.

12.2. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

12.3. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров в устной и письменной форме. При не достижении согласия по спорному/спорным вопросу/вопросам в ходе переговоров, Стороны могут обратиться в суд.

12.4. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями сторон в письменной форме, являющимися неотъемлемой частью данного договора.

12.5. Все уведомления, извещения являются надлежащими, если они совершены в письменном виде и доставлены до контрагента по настоящему Договору с подтверждением получения.

12.6. Заключением настоящего договора Участник долевого строительства дает Застройщику согласие на обработку своих персональных данных, указанных в настоящем договоре, в том числе сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных (общее описание вышеуказанных способов обработки данных приведено в Федеральном законе от 27.07.2006 № 152-ФЗ), а также на передачу такой информации третьим лицам, в случаях, установленных нормативными документами вышестоящих органов и действующим законодательством Российской Федерации. Вышеуказанное согласие на обработку персональных данных предоставлено Участником долевого строительства

Застройщику на срок до момента истечения гарантийного срока, указанного в пункте 7.3. настоящего договора. Участник долевого строительства по письменному запросу имеет право на получение информации, касающейся обработки его персональных данных в соответствии с п.4 ст.14 Федерального закона от 27.06.2006 № 152-ФЗ.

12.7. Договор составлен в трех идентичных, имеющих равную юридическую силу экземплярах: один для Застройщика, один для регистрирующего органа – Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тульской области, один для Участника долевого строительства.

12.8. Приложение №1 к Договору: Лист 1 - ориентировочный план Квартиры на этаже, Лист 2 – Экспликация помещений Квартиры.

13. Адреса, реквизиты и подписи Сторон.

Застройщик:

Общество с ограниченной
ответственностью

ООО «АВРОРА-Гринн»

300041, Россия, г. Тула, ул. Пушкинская, д.
53, 6 этаж

ОГРН 1157154011486 от 22.04.2015

ИНН 7106023650 КПП 710601001

Р/с 40702810116450005088

в Филиал № 3652 ВТБ 24 ПАО, г. Воронеж

К/с 30101810100000000738 БИК 042007738

Представитель ООО «АВРОРА-Гринн»

Участник долевого строительства

Дата и место рождения: _____

Адрес регистрации: _____

Контактный телефон: _____

Объект: Многоквартирный жилой дом в районе пос.Молодежный, с\п Медвенское Ленинского района Тульской области. I очередь строительства. 4 этап. 5-ти этажный жилой дом. Дом № 14, ___ этаж.

План этажа и местоположение Квартиры на этаже строящегося многоквартирного дома:



■ - Границы передаваемой квартиры - _____комнатная квартира с предварительным номером _____, общей проектной площадью _____; _____этаж, дом № 14.

Подписи Сторон:

Застройщик:

Участник долевого строительства

Представитель ООО «АВРОРА-Гринн»

(личная подпись)

(Ф.И.О. полностью)

Объект: Многоквартирный жилой дом в районе пос.Молодежный, с\п Медвенское Ленинского района Тульской области. I очередь строительства. 4 этап. 5-ти этажный жилой дом. Дом № 14, ___ этаж.

Экспликация помещений

передаваемой квартиры - _____комнатная квартира с предварительным номером _____, общей проектной площадью _____; ___этаж, дом № 14.

Этаж	№ n\п	Наименование	Площадь, м ²
	1	Прихожая/коридор	
	2	Жилое помещение (комната)	
	3	Кухня	
	4	Санузел	
	5	Балкон	
Всего по объекту:			
Материал наружных стен	с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов		
Материал поэтажных перекрытий	монолитные железобетонные		
Класс энергоэффективности	«А» - очень высокий		
Сейсмостойкость	Согласно СП 14.13330.2011 (АР СНиП II 7-81*) и карте ОСР-97-А сейсмическая интенсивность территории Тульской области менее 6 баллов по шкале MSK-64		

Подписи Сторон:

Застройщик:

Представитель ООО «АВРОРА-Гринн»

Участник долевого строительства

(личная подпись)

(Ф.И.О. полностью)

<p>Пронумеровано, прошнуровано и скреплено печатью ____(_____) листов.</p> <p>_____</p> <p>_____</p>	<p>Пронумеровано, прошнуровано и скреплено печатью ____(_____) листов</p> <p>_____</p> <p>_____</p>	<p>Пронумеровано, прошнуровано и скреплено печатью ____(_____) листов</p> <p>_____</p> <p>_____</p>
--	---	---