

ДОГОВОР № [] / []
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

город Тула Тульской области [] две тысячи [] года

Общество с ограниченной ответственностью «Компания «Витэсс» (сокращенное наименование ООО «Компания «Витэсс»), зарегистрированное Тульской городской регистрационной палатой за №0102746 от 16 июля 2001 года, свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ серия 71 № 000976437, дата государственной регистрации: 15 октября 2002 года, наименование регистрирующего органа: Инспекция МНС России по Советскому району города Тулы, ОГРН 1027100742250, ИНН 7106043039, КПП 710401001, адрес местонахождения: 300028, Российская Федерация, город Тула, улица Болдина, дом 98, офис 429, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице **Генерального директора Корякина Александра Владимировича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

гражданин(-ка) Российской Федерации [], дата рождения: [], место рождения: [], паспорт: [] выдан [] года, код подразделения: [], зарегистрирован(-а) по адресу: [], именуемый(-ая) в дальнейшем «**Участник долевого строительства**» или «**Участник**», с другой стороны,

руководствуясь Гражданским Кодексом РФ, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» (далее по тексту – «**Закон 214-ФЗ**») и Федеральным законом от 29.07.2017 г. № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – «**Закон 218-ФЗ**»),

заключили настоящий договор (далее по тексту «**Договор**») о нижеследующем:

1. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.

1.1. Земельный участок - земельный участок категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), общая площадь 8 194,0 кв.м, адрес: Тульская область, г. Тула, р-н Привокзальный, на пересечении ул. Макаренко и ул. Седова, кадастровый номер: 71:30:020621:9405, принадлежащий застройщику ООО «Компания «Витэсс» на праве аренды на основании договора № 17В3985 аренды земельного участка от 05 сентября 2017 года, заключенного между Министерством имущественных и земельных отношений Тульской области и Застройщиком и зарегистрированного 26 сентября 2017 года Управлением Росреестра по Тульской области номер регистрации 71:30:020621:9405-71/001/2017-2.

1.2. Многоквартирный дом - строящийся на Земельном участке объект капитального строительства «Жилой комплекс «Солнечный» в Привокзальном районе г. Тулы, на пересечении ул. Макаренко и ул. Седова. **Жилой дом № 1** (согласно проектной документации), со встроенными нежилыми помещениями на первом этаже, количество этажей 18 (в том числе 1 этаж подземный – техническое подполье), на 112 квартир, общей площадью 9717,2 кв.м, класс энергоэффективности: А+ (высочайший), с сейсмостойкостью, соответствующей сейсмичности района и площадки строительства (составляющей менее 6 баллов), состоящий из 1-ой блок-секции, строящийся на основании полученного Застройщиком разрешения на строительство №RU71326000-2088/17 от 25 декабря 2017 г., выданного Администрацией города Тулы сроком действия до 25 декабря 2019 года.

Архитектурно-строительная система Многоквартирного дома основана на монолитном железобетонном несущем каркасе с плоскими перекрытиями, ограждающие функции выполняют поэтажно опертые наружные стены из штучных материалов.

Многоквартирный дом без чердака, с техническим подпольем.

Фундамент – монолитная железобетонная плита, опирающаяся на свайное поле.

Перекрытия – монолитные безбалочные железобетонные.

Внутренние несущие стены и пилоны надземной части здания - монолитные железобетонные.

Наружные стены надземной части трехслойные: наружный слой из облицовочного кирпича, утеплитель, внутренний слой – блоки из ячеистого бетона.

Кровля – плоская с внутренним организованным водостоком.

Высота жилых помещений и нежилых помещений (от цементно-песчаной стяжки пола до потолочной плиты перекрытия) от 2,77 м.

Ограждения балконов, лоджий – облицовочный кирпич толщиной 120 мм.

Окна и балконные двери – металлопластиковые из ПВХ профилей со стеклопакетом.

Двери входные в квартиры – глухие, с замком.

Чистовая отделка квартир на момент сдачи Многоквартирного дома не выполняется.

Предусмотрена отделка только помещений общего пользования.

Виды инженерного обеспечения: отопление, канализация, вентиляция, горячее и холодное водоснабжение, силовое электрооборудование и электрическое освещение, лифты, системы мусороудаления и пожаротушения, молниезащита, водосток.

Отопление: система отопления Многоквартирного дома предусмотрена от модульной газовой котельной, расположенной на территории «жилого комплекса «Солнечный» в Привокзальном районе г. Тулы, на пересечении ул. Макаренко и ул. Седова». В качестве нагревательных приборов предусмотрено применение биметаллических радиаторов монтажной высотой 500 мм. Полотенцесушители в ванных комнатах подключаются к централизованной

системе горячего водоснабжения и устанавливаются собственниками квартир самостоятельно после ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию.

Канализация: предусмотрена внутренняя система хозяйственно-бытовой канализации в техническом подполье, стояки и разводка в квартирах из полипропиленовых канализационных труб для внутренней канализации. Оснащение квартир сантехническим оборудованием и внутриквартирная разводка труб выполняется собственниками квартир после ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию.

Холодное и горячее водоснабжение: холодное водоснабжение: сеть внутреннего водопровода тупиковая с нижней разводкой на ответвления в каждую квартиру и нежилое помещение. Предусмотрена система противопожарного водопровода. Горячее водоснабжение: централизованное от модульной котельной, расположенной на территории «жилого комплекса «Солнечный» в Привокзальном районе г. Тулы, на пересечении ул. Макаренко и ул. Седова». Система горячего водопровода предусмотрена однозонной с нижней разводкой, с циркуляцией. Оснащение квартир сантехническим оборудованием и внутриквартирная разводка труб выполняется собственниками квартир после ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию.

Вентиляция: предусмотрено устройство приточно-вытяжной вентиляции с естественным и частично с механическим побуждением. Приток – неорганизованный через фрамуги окон. На 16 и 17 этажах предусмотрена установка канальных вентиляторов. Вытяжка из санузлов – естественная, через вентканалы Многоквартирного дома.

Силовое электрооборудование и электрическое освещение: предусмотрен общий учет электроэнергии электронным счетчиком, установленным в ВРУ Многоквартирного дома, и поквартирный учет счетчиками, установленными в этажных щитах. В квартирах предусмотрена установка щитков квартирных с автоматами защиты групповых линий квартир. На момент сдачи Многоквартирного дома квартиры электрооборудованием, электроустановочными изделиями и кабельной продукцией не оснащаются, кроме электропроводки к электрической плите, предназначенной для приготовления пищи.

Водосток: для отвода дождевых и талых вод с кровли предусмотрена система внутреннего организованного закрытого водостока с электрообогревом воронок и выпуском в прокладываемую ливневую канализацию.

Лифты, мусороудаление, пожаротушение: оснащение технологическим оборудованием офисных помещений: предусмотрены в проекте лифты с верхним машинным помещением. В Многоквартирном доме предусмотрено одна незадымляемая лестничная клетка, а также два лифта. Предусмотрено применение сертифицированной заводской системы мусороудаления.

Все энергосистемы в квартирах и нежилых помещениях имеют соответствующие приборы учета (счетчики) на сетях холодного и горячего водоснабжения, отопления и электроснабжения.

Также предусмотрены: диспетчеризация лифтов от существующего диспетчерского пункта, автоматическая пожарная сигнализация, внутренний противопожарный водопровод, мусоропровод с мусорокамерами.

Более подробные сведения о Многоквартирном доме указаны в проектной декларации на него, опубликованной в информационной сети Интернет на сайте www.витэсс.рф.

1.3. **Объект долевого строительства (далее по тексту – ОДС)** - квартира (жилое помещение), состоящая из _____ (_____) комнат(ы), с _____ (_____) лоджией(-ями) и _____ (_____) балконом(-ами), расположенная в Многоквартирном доме на _____ (_____) этаже, с условным строительным номером _____ (_____), в условных строительных осях _____ (согласно проектной документации) в соответствии с Описанием ОДС и его размещением на поэтажном плане этажа Многоквартирного дома, содержащимся в **Приложении № 1 к настоящему Договору**, а также общее имущество в Многоквартирном доме, создаваемые с привлечением денежных средств Участника и подлежащие передаче Участнику без внутренней отделки с выполненными работами согласно перечню, приведенному в пункте 7.4. настоящего Договора, только после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома в порядке и на условиях, предусмотренных законодательством и настоящим Договором.

1.4. **Планируемая площадь ОДС** - площадь ОДС, определенная в соответствии с проектной документацией на строительство Многоквартирного дома, включающая в себя сумму площадей всех помещений (основных, вспомогательных, встроенных) ОДС, с учетом площади лоджии с применением при подсчете ее площади по соглашению сторон понижающего коэффициента $k = 0,5$ и с учетом площади балкона с применением при подсчете его площади по соглашению сторон понижающего коэффициента $k = 0,3$.

1.5. **Фактическая площадь ОДС** - сумма общей площади ОДС и площади лоджии и балкона (с учетом площади лоджии с применением при подсчете ее площади по соглашению сторон понижающего коэффициента $k = 0,5$ и с учетом площади балкона с применением при подсчете его площади по соглашению сторон понижающего коэффициента $k = 0,3$), которая определяется по окончании строительства Многоквартирного дома по результатам технического учета, проведенного уполномоченной организацией, и будет указана в выписке из Единого государственного реестра недвижимости на ОДС.

Участник поставлен в известность о том, что при государственной регистрации права собственности Участника на ОДС общая площадь ОДС, указываемая в выписке из Единого государственного реестра недвижимости на ОДС, в соответствии с частью 5 статьи 15 Жилищного кодекса Российской Федерации определяется как сумма площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением площадей балконов и лоджий.

1.6. **Застройщик** - юридическое лицо, имеющее на праве аренды Земельный участок, и привлекающее денежные средства Участника в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством для строительства (создания) Многоквартирного дома на Земельном участке на основании полученного разрешения на строительство. Информация о Застройщике содержится в проектной декларации, опубликованной в информационной сети Интернет на сайте www.витэсс.рф. Изменение в течение срока действия настоящего Договора данных Застройщика, указанных в настоящем Договоре, не влияет на исполнение обязательств сторон по настоящему Договору и на действительность настоящего Договора.

1.7. **Разрешение на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию** - документ, удостоверяющий выполнение работ по строительству Многоквартирного дома в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного Многоквартирного дома градостроительному плану Земельного участка и проектной документации.

1.8. **Цена договора** - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником Застройщику в рамках целевого финансирования для строительства (создания) ОДС. Цена договора определяется как размер денежных средств, подлежащих уплате Участником для строительства (создания) ОДС.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

2.1. В соответствии с настоящим Договором Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Многоквартирный дом и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать ОДС, указанный в **Приложении № 1 к настоящему Договору**, Участнику, а Участник обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять ОДС при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

2.2. Участник обязуется уплатить Застройщику обусловленную настоящим Договором Цену Договора в порядке и сроки, установленные настоящим Договором, и принять ОДС по Акту приема-передачи ОДС в порядке и сроки, установленные в разделе 6. настоящего Договора.

Все изменения порядка и сроков оплаты цены настоящего Договора оформляются двусторонними дополнительными соглашениями Сторон, подлежащими обязательной государственной регистрации.

2.3. Строительство Многоквартирного дома ведется на основании:

- разрешения на строительство №RU71326000-2088/17 от 25 декабря 2017 г., выданного Администрацией города Тулы сроком действия до 25 декабря 2019 года;

- договора № 17В3985 аренды земельного участка от 05 сентября 2017 года, заключенного между Министерством имущественных и земельных отношений Тульской области и Застройщиком и зарегистрированного 26 сентября 2017 года Управлением Росреестра по Тульской области номер регистрации 71:30:020621:9405-71/001/2017-2, в отношении Земельного участка, предоставленного Застройщику для строительства (создания) Многоквартирного дома.

Изменение указанных в настоящем пункте Договора данных не влияет на исполнение обязательств сторон по настоящему Договору, и Застройщик извещает Участника о произошедших изменениях дополнительно путем публикации извещений в информационной сети Интернет на сайте www.vitgess.pf.

2.4. Ориентировочный срок ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию **не позднее 25 декабря 2019 г.** Датой ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию является дата выдачи уполномоченным органом Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

Стороны пришли к соглашению, что Участник согласен с тем, что Застройщик вправе перенести срок ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию не более чем на 9 (девять) месяцев, вручив Участнику письменное извещение о таком переносе под расписку или направив Участнику письменное извещение о таком переносе заказным письмом с уведомлением о вручении по почтовому адресу Участника, указанному в разделе 12. Договора. При этом настоящий пункт Договора является соответствующим соглашением Сторон, предусмотренным статьей 6 Закона 214-ФЗ, и не требует дополнительного подписания Сторонами каких-либо документов. В случае если Многоквартирный дом будет введен в эксплуатацию ранее срока, определенного в соответствии с настоящим пунктом, Застройщик вправе передать ОДС Участнику досрочно. В этом случае сроки начала и окончания передачи ОДС сдвигаются соответственно.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА.

3.1. Цена 1 кв. м. Планируемой площади ОДС составляет: () рублей, НДС не облагается.

Цена 1 кв. м. Планируемой площади ОДС и Цена Договора являются твердыми и могут быть изменены только соглашением Сторон.

3.2. Планируемая площадь ОДС составляет () **целых и () десятых) квадратных метров**, в том числе: общая площадь квартиры - () **целых и () десятых) квадратных метров**, площадь лоджии, исчисленная с применением понижающего коэффициента $k=0,5$ - () **целых и () десятых) квадратных метров**, и площадь балкона, исчисленная с применением понижающего коэффициента $k=0,3$ - () **целых и () десятых) квадратных метров**, с общей площадью лоджии и балкона - () **целых и () десятых) квадратных метров**.

3.3. Цена Договора равна произведению значений, указанных в пунктах 3.1. и 3.2. настоящего Договора и составляет денежную сумму в размере () рублей, НДС не облагается.

3.4. Цена Фактической площади ОДС, используемая для целей п.п. 3.5. и 3.6 настоящего Договора, определяется по следующей формуле:

$$Ц*(S + A)$$

где:

Ц = () рублей - цена 1 квадратного метра Планируемой площади ОДС, указанная в п.3.1 настоящего Договора;

S (кв.м.) - фактическая общая площадь ОДС по результатам технического учета, проведенного уполномоченной организацией, после окончания строительства Многоквартирного дома без учета площади лоджии и балкона;

A (кв.м.) - площадь лоджии по результатам технического учета, проведенного уполномоченной организацией, после окончания строительства Многоквартирного дома, посчитанная с учетом понижающего коэффициента $k=0,5$, применяемого к площади лоджии и **площадь балкона по результатам технического учета, проведенного**

уполномоченной организацией, после окончания строительства Многоквартирного дома, посчитанная с учетом понижающего коэффициента $k=0,3$, применяемого к площади балкона.

3.5. В случае, если Фактическая площадь ОДС по результатам технического учета, проведенного уполномоченной организацией, после окончания строительства Многоквартирного дома будет отличаться **менее чем на 5 (Пять) процентов** в сторону уменьшения либо в сторону увеличения от Планируемой площади ОДС, то Цена настоящего Договора изменению не подлежит и дополнительные расчеты (возврат излишне уплаченных денежных сумм Участнику либо доплата Застройщику за дополнительную площадь) между сторонами не производится.

3.6. В случае, если Фактическая площадь ОДС по результатам технического учета, проведенного уполномоченной организацией, после окончания строительства Многоквартирного дома будет отличаться **на 5 (Пять) и более процентов** в сторону уменьшения либо в сторону увеличения от Планируемой площади ОДС, то Цена настоящего Договора подлежит соответствующему изменению, о чем стороны подписывают дополнительное соглашение к настоящему Договору, в связи с чем до подписания Акта приема-передачи ОДС стороны производят дополнительные расчеты за всю излишнюю либо недостающую площадь ОДС по данным результатов технического учета, проведенного уполномоченной организацией, из расчета цены Фактической площади ОДС, указанной в пункте 3.4 настоящего Договора.

3.7. После проведения всех расчетов между Участником и Застройщиком по настоящему Договору стороны свидетельствуют в Акте приема-передачи ОДС, что обязательство по уплате Цены договора исполнено Участником надлежащим образом и в полном объеме.

3.8. В цену настоящего Договора не включены затраты Участника по оформлению ОДС в собственность, которые оплачиваются Участником самостоятельно, а также затраты Застройщика на проведение технического учета Многоквартирного дома и ОДС с получением Застройщиком технического плана Многоквартирного дома, а также постановку Многоквартирного дома и ОДС на государственный кадастровый учет с получением Застройщиком выписок из Единого государственного реестра недвижимости на них, которые Участник возмещает Застройщику сверх Цены Договора в соответствии с условиями пункта 5.1.12 Договора.

3.9. Цена Договора представляет собой сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) ОДС и денежных средств на оплату услуг Застройщика.

4. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ.

4.1. Участник производит оплату Цены Договора путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика по расчетным реквизитам, указанным в разделе 12. настоящего Договора, в следующем порядке:

- сумма в размере _____ (_____) рублей (НДС не облагается) оплачивается Участником **не позднее 2-х банковских дней со дня государственной регистрации настоящего Договора;**

- сумма в размере _____ (_____) рублей (НДС не облагается) оплачивается Участником не позднее « _____ » _____ 201_____ года.

При этом банковские комиссии за безналичное перечисление Участником денежных средств Застройщику в оплату цены настоящего Договора уплачиваются Участником за его собственный счет сверх установленных сумм платежей по настоящему Договору.

Назначение всех платежей Участника по настоящему Договору: «Оплата _____ по Договору № _____ / _____ участия в долевом строительстве от « _____ » _____ 201_____ г., заключенному с ООО «Компания «Витэсс». НДС не облагается».

Датой исполнения обязанности Участника по оплате Цены Договора признается дата зачисления денежных средств на расчетный счет Застройщика согласно выписке банка, обслуживающего расчетный счет Застройщика.

4.2. Уплата суммы, указанной в пункте 3.6. настоящего Договора:

- за всю излишнюю площадь ОДС производится Участником Застройщику в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации дополнительного соглашения к настоящему Договору;

Датой исполнения обязанности Участника по такой оплате признается дата зачисления денежных средств на расчетный счет Застройщика согласно выписке банка, обслуживающего расчетный счет Застройщика.

- за всю недостающую площадь ОДС производится Застройщиком Участнику в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации дополнительного соглашения к настоящему Договору.

Датой исполнения обязанности Застройщика по такой оплате признается дата зачисления денежных средств на счет Участника согласно выписке банка, обслуживающего счет Участника.

4.3. В случае расторжения настоящего Договора по любому основанию и в любом порядке Застройщик удерживает из денежной суммы, подлежащей возврату Участнику в связи с расторжением настоящего Договора, сумму банковской комиссии за осуществление банком операции по такому возврату в размере, определенном исходя из ставки комиссии за такую операцию, установленной банком, с расчетного счета Застройщика в котором производится такой возврат.

4.4. В случае расторжения настоящего Договора по требованию Участника, а также расторжения настоящего Договора по инициативе Застройщика в связи с нарушением Участником его обязательств, предусмотренных настоящим Договором, Участник полностью возмещает Застройщику по его письменному требованию не позднее 3-х рабочих дней со дня получения Участником такого требования понесенные Застройщиком расходы по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего Договора. При этом в случае если до расторжения настоящего Договора Участник уплатил Застройщику часть или всю Цену настоящего Договора, Застройщик удерживает из денежной суммы, подлежащей возврату Участнику в связи с расторжением настоящего Договора, все понесенные Застройщиком расходы по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего Договора.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.**5.1. Права и обязанности Застройщика:**

5.1.1. Застройщик гарантирует Участнику отсутствие на момент заключения настоящего Договора текущих имущественных обязательств и прав третьих лиц на ОДС. Застройщик также гарантирует, что в процессе исполнения настоящего Договора имущественные права на ОДС не будут закреплены за иными лицами, за исключением случаев, предусмотренных пунктами 5.1.2, 5.2.2 настоящего Договора.

5.1.2. Застройщик вправе дать согласие на уступку Участником прав требований по настоящему Договору третьим лицам в случае полной оплаты Участником Цены Договора. Застройщик гарантирует выдачу согласия на совершение сделки по уступке Участником прав требований с переводом долга по настоящему Договору третьему лицу в случае не полной оплаты Цены Договора только при условии, если такой сделкой будет предусмотрен одновременный перевод долга Участника перед Застройщиком по настоящему Договору на третье лицо, которому Участник уступает свое право требование по настоящему Договору.

5.1.3. Застройщик гарантирует, что к моменту заключения настоящего Договора ОДС не отчужден, не обременен правами третьих лиц, в залоге, под арестом и иными запретами не состоит.

5.1.4. Застройщик гарантирует, что Цена Договора, предусмотренная пунктом 3.3. настоящего Договора, является фиксированной и не подлежит изменению в ходе создания ОДС, за исключением случаев, предусмотренных пунктами 3.6. и 7.5. настоящего Договора. Цена Договора также может быть изменена по соглашению сторон при согласовании сторонами случаев и условий ее изменения.

5.1.5. Застройщик обязуется выполнить все работы по созданию Многоквартирного дома и вводу его в эксплуатацию собственными силами, а также с привлечением третьих лиц, имеющих надлежащим образом оформленный допуск к проведению соответствующих работ, в том случае если наличие такого допуска обязательно в силу закона.

5.1.6. Застройщик обязуется извещать Участника об организационных собраниях по вопросам создания Многоквартирного дома.

5.1.7. Застройщик обязуется обеспечить проектирование, строительство, сдачу Многоквартирного дома и получение Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию в сроки, установленные настоящим Договором, и с качеством, соответствующим действующим строительным нормам и правилам.

5.1.8. Застройщик обязуется не позднее **5-ти рабочих дней** с даты выдачи уполномоченным органом Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию разместить его копию в информационной сети Интернет на сайте, указанном в п. 1.6. настоящего Договора.

5.1.9. Застройщик обязуется не менее чем **за 14-ть рабочих дней** до наступления срока начала передачи и принятия ОДС, указанного в пункте 6.2. настоящего Договора, направить Участнику по почте или вручить Участнику лично под расписку в порядке, определенном в пункте 6.3. настоящего Договора, сообщение о завершении строительства Многоквартирного дома в соответствии с Договором и о готовности ОДС к передаче.

5.1.10. Застройщик обязуется передать Участнику ОДС в завершенном строительстве Многоквартирном доме путем подписания Акта приема-передачи ОДС не ранее, чем по истечении **30 рабочих дней**, но не позднее, чем по истечении **90 рабочих дней** с даты выдачи уполномоченным органом Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

Застройщик вправе по своей инициативе передать Участнику ОДС в завершенном строительстве Многоквартирном доме до истечения **30 рабочих дней** с даты выдачи уполномоченным органом Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

5.1.11. Застройщик обязуется в кратчайшие сроки привести документы, являющиеся основанием для осуществления строительства Многоквартирного дома, в соответствие с действующим законодательством и мотивированными требованиями органов власти или иных организаций, уполномоченных на выдачу разрешений, согласований, одобрений, осуществление регистрации (в том числе учетной), контроля, надзора и т.п.

5.1.12. Застройщик обязуется обеспечить проведение технического учета Многоквартирного дома и ОДС с получением Застройщиком технического плана Многоквартирного дома, а также постановку Многоквартирного дома и ОДС на государственный кадастровый учет с получением Застройщиком выписок из Единого государственного реестра недвижимости на них не позднее, чем по истечении **60 рабочих дней** с даты выдачи уполномоченным органом Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

5.1.13. Застройщик обязуется не позднее, чем по истечении **60 рабочих дней** с даты выдачи уполномоченным органом Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию представить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Тульской области, экземпляр Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, необходимого для обеспечения государственной регистрации права собственности Участника на ОДС.

5.2. Права и обязанности Участника:

5.2.1. Участник обязуется осуществить оплату Цены Договора, определенную пункте 3.3. настоящего Договора, в порядке, установленном разделом 4. настоящего Договора, и кроме того, обязуется в случае расхождения Планируемой и Фактической площади ОДС произвести доплату в соответствии с пунктами 3.4. и 3.6. настоящего Договора.

5.2.2. Участник после выполнения своих обязательств по уплате Цены Договора имеет право, предварительно получив письменное согласие Застройщика, уступить принадлежащие Участнику права требования по настоящему Договору третьему лицу путем заключения сделки по уступке указанных прав и ее государственной регистрации. В этом случае Участник обязан не позднее **5-ти рабочих дней** с момента государственной регистрации сделки по уступке принадлежащих Участнику прав требования по настоящему Договору письменно уведомить Застройщика о

состоявшейся уступке прав требования и заключении указанной сделки, а также в тот же срок передать Застройщику один подлинный экземпляр сделки уступки прав требования с отметкой о ее государственной регистрации.

5.2.3. Участник обязуется принять ОДС от Застройщика путем подписания Акта приема-передачи ОДС не ранее, чем по истечении **30 рабочих дней**, но не позднее, чем по истечении **90 рабочих дней** с даты выдачи уполномоченным органом Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

Участник обязуется принять ОДС от Застройщика и в случае, если Застройщик передает Участнику ОДС в завершеном строительстве Многоквартирном доме до истечения **30 рабочих дней** с даты выдачи уполномоченным органом Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

5.2.4. Участник поручает Застройщику оплатить сумму стоимости расходов на содержание и техническое обслуживание как самого ОДС с находящимися в нем внутренними инженерными сетями и оборудованием, так и части общего имущества Многоквартирного дома пропорционально Фактической площади ОДС, а также на оплату теплоснабжения, холодного и горячего водоснабжения и водоотведения и иных потребленных коммунальных услуг в отношении ОДС (далее – **«Коммунальные услуги»**), кроме электроснабжения, в отношении ОДС за период со дня подписания сторонами Акта приема-передачи ОДС до момента заключения Участником договора управления Многоквартирным домом в части ОДС с управляющей компанией, а стоимость электроснабжения - за период со дня подписания сторонами Акта приема-передачи ОДС до момента заключения Участником договора поставки электрической энергии или договора на электроснабжение.

5.2.5. Для оплаты Коммунальных услуг Участник на основании счетов Застройщика ежемесячно не позднее 10-го числа месяца, следующего за оплачиваемым, уплачивает Застройщику в безналичном порядке путем перечисления на его расчетный счет в банке сумму стоимости Коммунальных услуг в размере, рассчитанном Застройщиком исходя из Фактической площади ОДС и тарифов на Коммунальные услуги, определенных договорами между Застройщиком и организациями, оказывавшими Застройщику эти Коммунальные услуги.

5.2.6. Банковские комиссии за безналичное перечисление Участником денежных средств Застройщику в оплату Коммунальных услуг по настоящему Договору, уплачиваются Участником за его собственный счет сверх сумм указанных платежей по настоящему Договору.

5.2.7. До государственной регистрации права собственности Участника на ОДС Участник обязуется не производить каких-либо работ по перепланировке или переоборудованию ОДС, в т.ч. (но не ограничиваясь этим) возведение внутренних перегородок, разводка инженерных коммуникаций, пробивка проемов в стенах и перекрытиях, установка рекламных конструкций и тому подобное.

5.2.8. Участник обязан полностью возместить Застройщику все понесенные им расходы по осуществлению технического учета ОДС с получением Застройщиком технического плана Многоквартирного дома, а также все расходы по постановке ОДС на государственный кадастровый учет с получением Застройщиком выписки из Единого государственного реестра недвижимости на ОДС, для чего уплатить Застройщику сумму указанных в настоящем пункте расходов не позднее **5-ти рабочих дней** со дня получения Участником счета Застройщика о такой оплате.

5.2.9. Участник обязан в течение **10 рабочих дней** со дня получения Участником от Застройщика выписки из Единого государственного реестра недвижимости на ОДС подать документы на регистрацию права собственности на ОДС в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и в тот же срок предоставить Застройщику копию расписки о приеме документов на регистрацию права собственности на ОДС.

5.2.10. Участник вправе передать в залог третьему лицу права требования, принадлежащие Участнику по настоящему Договору, только с предварительного письменного согласия Застройщика.

5.3. Стороны обязаны совместно и одновременно сдать настоящий Договор на государственную регистрацию вместе со всеми документами, предусмотренными законом для такой регистрации, **не позднее 10 календарных дней** со дня подписания Сторонами настоящего Договора.

6. ПОРЯДОК И СРОК ПЕРЕДАЧИ ОДС.

6.1. Передача ОДС Застройщиком и принятие его Участником осуществляется по подписываемому сторонами Акту приема-передачи ОДС **не позднее 90 рабочих дней** с даты выдачи уполномоченным органом Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

6.2. Передача Застройщиком и принятие Участником ОДС начинается по истечении **30-ти рабочих дней** с даты выдачи уполномоченным органом Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию (**срок начала передачи и принятия ОДС**).

Передача Застройщиком и принятие Участником ОДС может быть по инициативе Застройщика произведена до истечения **30-ти рабочих дней** с даты выдачи уполномоченным органом Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

6.3. Не менее чем **за 14-ть рабочих дней** до наступления срока начала передачи и принятия ОДС, указанного в пункте 6.2. настоящего Договора, Застройщик направляет Участнику по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по почтовому адресу Участника, указанному в разделе 12. настоящего Договора, или вручает Участнику лично под расписку сообщение о завершении строительства Многоквартирного дома в соответствии с Договором и о готовности ОДС к передаче, содержащее также предупреждение Участника о необходимости принятия ОДС и о последствиях бездействия Участника, предусмотренных частью 6 статьи 8 Закона 214-ФЗ.

6.4. Обязательства Застройщика передать ОДС Участнику и обязательства Участника принять ОДС считаются исполненными с момента подписания сторонами Акта приема-передачи ОДС.

- 6.5. Бремя содержания ОДС, а также риск случайной гибели или повреждения ОДС переходит к Участнику с момента подписания сторонами Акта приема-передачи ОДС.
- 6.6. Право собственности на ОДС возникает у Участника с момента государственной регистрации права в порядке, предусмотренном Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».
- 6.7. До подписания сторонами Акта приема-передачи ОДС Участник вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие ОДС требованиям, указанным в части 1 статьи 7 Закона 214-ФЗ, и отказаться от подписания передаточного акта или иного документа о передаче ОДС до исполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных частью 2 статьи 7 Закона 214-ФЗ.
- 6.8. В случае любого отказа или уклонения Участника от принятия ОДС, проявленного им в любой форме и любым способом, в течении 30 календарных дней со дня получения Участником сообщения Застройщика об окончании строительства многоквартирного дома и готовности ОДС к передаче Участнику, которое было передано или направлено Участнику в порядке, установленном законом и настоящим Договором, за исключением случая, предусмотренного пунктом 6.7. настоящего Договора, Застройщик вправе составить односторонний акт о передаче ОДС, кроме случая досрочной передачи ОДС, предусмотренного настоящим Договором в соответствии с пунктом 3 статьи 8 Закона 214-ФЗ.
- 6.9. В случае, предусмотренном пунктом 6.8 настоящего Договора, риск случайной гибели ОДС признается перешедшим к Участнику со дня составления предусмотренного тем же пунктом настоящего Договора одностороннего акта о передаче ОДС.
- 6.10. Указанная в пункте 6.8. настоящего Договора мера может применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником сообщения в соответствии с пунктом 6.3. настоящего Договора либо оператором почтовой связи заказное письмо с таким сообщением возвращено Застройщику с сообщением об отказе Участника от получения этого письма или в связи с отсутствием Участника по почтовому адресу Участника, указанному в разделе 12. настоящего Договора.
- 6.11. По соглашению сторон день наступления любого из событий, перечисленных в пункте 6.10 настоящего Договора, является днем дня получения Участником сообщения Застройщика об окончании строительства многоквартирного дома и готовности ОДС к передаче Участнику, который указан в пункте 6.8. настоящего Договора.

7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА ОДС И ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

- 7.1. Качество ОДС, который будет передан Застройщиком Участнику по настоящему Договору, должно соответствовать утвержденной проектно-сметной документации на Многоквартирный дом, ГОСТам, техническим и градостроительным регламентам, а также иным обязательным требованиям в области строительства.
- 7.2. Стороны исходят из того, что свидетельством качества ОДС, соответствия его проектной документации, техническим нормам и правилам является полученное в установленном порядке Разрешение на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.
- 7.3. Гарантийный срок на ОДС, за исключением технологического и инженерного оборудования, составляет 5 (Пять) лет и исчисляется со дня передачи ОДС Участнику. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав ОДС, составляет 3 (три) года и исчисляется с даты подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче любому участнику долевого строительства Многоквартирного дома какого-либо объекта долевого строительства в нем.
- 7.4. Перечень работ, выполняемых на ОДС: установка наружных оконных блоков и балконных дверей согласно проекту из ПВХ-профиля с двухкамерными стеклопакетами, установка входной двери с замком, отделка фасада многоквартирного дома и мест общего пользования согласно проекту, устройство цементно-песчаной стяжки полов, устройство внутриквартирных перегородок из блоков ячеистого бетона, разводка отопления с установкой отопительных биметаллических радиаторов согласно проекту, установка отводов от стояков холодного и горячего водоснабжения и от канализационных стояков с заглушками, электрическая разводка для электроплиты, установка счетчиков холодной и горячей воды, счетчиков системы отопления (в местах общего пользования), установка электросчетчика (в местах общего пользования) и электрощитка.
- Без установки:** мойки, раковины, ванны, унитаза, смывного бачка к унитазу, сифонов, смесителей, электроразводки, электровыключателей, электророзеток, электропатронов, внутренних межкомнатных дверей, включая двери в ванную и туалет (или совмещенный санузел – при его наличии), встроенных шкафов, подоконников, штукатурки и чистовой отделки стен и потолка, кухонной электрической плиты, дверного электрического звонка, без настила напольных покрытий, без монтажа автономных датчиков и/или извещателей пожарной сигнализации.
- 7.5. В случае если Многоквартирный дом построен с отступлениями от установленных строительных норм, приведшими к ухудшению качества, или с иными недостатками, Участник вправе по своему выбору, потребовать от Застройщика:
- безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
 - соразмерного уменьшения Цены Договора;
 - возмещения своих расходов на устранение недостатков.
- 7.6. В случае существенного нарушения требований к качеству Многоквартирного дома или ОДС, которые делают его непригодным для использования, Участник вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора.
- 7.7. В случае нарушения Застройщиком сроков передачи Участнику ОДС, установленных разделом 6 настоящего Договора, Участник имеет право взыскать с Застройщика неустойку (пени) в размере, установленным Законом 214-ФЗ.

7.8. В случае нарушения Участником условий, предусмотренных:

- п. 4.1., 4.2., 5.2.1. настоящего Договора, Участник обязан уплатить Застройщику пени в размере, установленном Законом 214-ФЗ;
- п. 5.2.2., 5.2.3. настоящего Договора, Участник обязан уплатить Застройщику штраф в размере 1% от Цены настоящего Договора за нарушение Участником каждого указанного условия;
- п. 5.2.7. настоящего Договора, Участник обязан уплатить Застройщику стоимость восстановительных работ по приведению ОДС (Многоквартирного дома) в прежнее состояние, а также по выбору Застройщика штраф в размере 50% от стоимости восстановительных работ либо штраф в размере 5% от Цены настоящего Договора.

7.9. Сторона, нарушившая свои обязательства по настоящему Договору, обязана возместить другой стороне причиненные этим нарушением убытки и расходы в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством РФ.

7.10. Участник вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством ОДС при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

7.11. В части, не урегулированной настоящим Договором, стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством РФ.

8. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА.

8.1. Стороны имеют право расторгнуть настоящий Договор в любое время по соглашению сторон.

8.2. Участник вправе расторгнуть настоящий Договор путем отказа от исполнения настоящего Договора до истечения срока его действия в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных Законом 214-ФЗ.

8.3. Участник имеет право расторгнуть настоящий Договор в судебном порядке по основаниям и на условиях, предусмотренных Законом 214-ФЗ.

8.4. В случае расторжения настоящего Договора по основаниям, указанным в пунктах 8.2. и 8.3 настоящего Договора, Застройщик возвращает Участнику уплаченные им по настоящему Договору денежные средства, а также уплачивает Участнику проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере и в сроки, установленные Законом 214-ФЗ. Указанные проценты начисляются за каждый день использования денежных средств со дня их внесения Участником в счет оплаты Цены Договора до дня их возврата Застройщиком.

8.5. В случае расторжения настоящего Договора и несвоевременного возврата Застройщиком денежных средств, уплаченных Участником в счет оплаты Цены Договора, Участник имеет право взыскать с Застройщика неустойку (пени) в размере, установленном Законом 214-ФЗ, от суммы, подлежащей возврату, за каждый календарный день просрочки. Датой возврата денежных средств считается дата их поступления на счет Участника в банке.

8.6. Застройщик вправе расторгнуть настоящий Договор в порядке и в случаях, предусмотренных Законом 214-ФЗ.

9. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ЗАСТРОЙЩИКА ПО ДОГОВОРУ.

9.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по настоящему Договору с момента государственной регистрации Договора у Участника считается находящимся в залоге принадлежащее Застройщику право аренды Земельного участка и строящийся на Земельном участке Многоквартирный дом, в составе которого будет находиться ОДС.

9.2. Удовлетворение требований Участника за счет заложенного имущества осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

9.3. В соответствии с пунктом 4 статьи 3 и частью 1 статьи 23.2 Закона 214-ФЗ, а также статьями 10, частью 5 статьи 25 Закона 218-ФЗ исполнение обязательств Застройщика по передаче ОДС Участнику по Договору обеспечивается путем внесения Застройщиком в размере, порядке и в сроки, определенные законом, обязательных денежных отчислений (взносов) Застройщика в компенсационный фонд, формируемый Публично-правовой компанией "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства".

10. ФОРС-МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА.

10.1. Сторона, не исполнившая или не надлежащим образом исполнившая свои обязательства по настоящему Договору, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств стало невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор, т.е. чрезвычайных, непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени).

10.2. К обстоятельствам непреодолимой силы стороны настоящего Договора отнесли такие явления как: наводнение, пожар, землетрясение, любые другие стихийные бедствия, военные действия любого характера, блокады.

10.3. Сторона, ссылающаяся на такие обстоятельства, обязана в пятидневный срок, в письменной форме информировать другую сторону о наступлении подобных обстоятельств.

10.4. Сторона, которая не может из-за обстоятельств непреодолимой силы выполнить свои обязательства по настоящему Договору, должна с учетом положений настоящего Договора приложить все усилия к тому, чтобы как можно скорее компенсировать это невыполнение.

10.5. После прекращения действия указанных обстоятельств, сторона обязана в течение пяти дней сообщить об этом другой стороне в письменной форме, указав при этом срок, к которому предполагается выполнить обязательства. Если сторона не направит или несвоевременно направит необходимые извещения, то она обязана возместить другой стороне причиненные этим убытки.

10.6. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы срок выполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия.

10.7. Если обстоятельства непреодолимой силы продолжают действовать более трех месяцев и нет возможности сделать обязательное заявление о дате их прекращения, то каждая сторона имеет право расторгнуть настоящий Договор и вернуть все переданное другой стороне по настоящему Договору.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

11.1. Настоящий Договор подлежит обязательной государственной регистрации в органе, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

11.2. Обязанность по подготовке документов, необходимых для государственной регистрации настоящего Договора, лежит на Застройщике. Подать все документы, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора, в орган, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, стороны обязаны совместно и одновременно.

11.3. Изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются двусторонними дополнительными соглашениями, подлежащими обязательной государственной регистрации. Сторона, на которой лежит обязанность подготовки документов, необходимых для государственной регистрации дополнительных соглашений к настоящему Договору, их передача в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а так же расходы по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию дополнительных соглашений, определяется дополнительным соглашением.

11.4. Любая информация о финансовом положении сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Многоквартирного дома, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению.

Подписанием настоящего Договора Участник в соответствии со статьей 9 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» дает согласие на автоматизированную и (или) без использования средств автоматизации обработку его персональных данных: фамилии, имени, отчества, года, месяца, даты и места рождения, паспортных данных, адреса регистрации и места проживания, абонентских номеров домашних и мобильных телефонов.

Застройщик вправе совершать с персональными данными Участника следующие действия: сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение, обезличивание, блокирование, уничтожение, проверку достоверности предоставленных персональных данных через любые доступные источники, не запрещенные законодательством Российской Федерации.

Подписанием настоящего Договора Участник дает свое согласие на получение от Застройщика рассылок рекламно-информационного характера посредством смс-сервисов, электронной почты и иных способов связи. Срок, в течение которого действует согласие, - со дня заключения Договора и в течение пяти лет по окончании срока действия Договора. Участник уведомлен, что его персональные данные могут быть переданы Застройщиком управляющей компании, которая в соответствии со ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации будет осуществлять управление Многоквартирным домом.

11.5. По всем вопросам, не урегулированным настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

11.6. Настоящий Договор составлен в 3-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон, один экземпляр для предоставления в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Приложение № 1 – Описание ОДС и его размещение на поэтажном плане этажа Многоквартирного дома

12. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН.

12.1. В случае изменения юридического, фактического адреса, почтового адреса, номеров телефонов или обслуживающего банка стороны Договора обязаны в трехдневный срок уведомить об этом друг друга в письменном виде.

Застройщик

ООО «Компания «Витэс»
 Почтовый адрес:
 300028, РФ, город Тула,
 улица Болдина, дом 98, офис 417,
 телефон/факс: (4872) 25-06-03,
 ИНН 7106043039, КПП 710401001,
 расчетный счет № 40702810400490000397
 в ПАО «МИНБанк» город Москва,
 корреспондентский счет
 № 30101810300000000600,
 БИК 044525600.

Генеральный директор

Участник

 почтовый адрес: _____
 контактный телефон: _____

А.В. Корякин

М.П.

**Описание ОДС
и его размещение на поэтажном плане этажа Многоквартирного дома**

ОДС - комнатная квартира с условным строительным № на этаже в условных строительных осях и (согласно проектной документации) Многоквартирного дома в объекте «Жилой комплекс «Солнечный» в Привокзальном районе г. Тулы, на пересечении ул. Макаренко и ул. Седова. Жилой дом № 1» (согласно разрешению на строительство).

Планируемая общая площадь ОДС без учета площади лоджии и балкона составляет квадратных метров.

Планируемая площадь ОДС с учетом площади лоджии с применением к ней понижающего коэффициента $k = 0,5$ и с учетом площади балкона с применением к ней понижающего коэффициента $k = 0,3$, составляет квадратных метров.

РИСУНОК 1: ПЛАН ОДС

РИСУНОК 2: ПЛАН ЭТАЖА С УКАЗАНИЕМ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОДС

ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик
ООО «Компания «Витэсс»
Генеральный директор

_____ / А. В. Корякин

Участник

(собственноручно Фамилия Имя Отчество полностью, подпись)