

Договор
участия в долевом строительстве № _____

г. Новомосковск

« ____ » _____ 201__ г.

Общество с ограниченной ответственностью "ЭЛИТ", именуемое в дальнейшем **«Застройщик»,** ИНН 7116504240, ОГРН 1097154030665, Свидетельство серия 71 №002029282, выдано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 10 по Тульской области 29.12.2009 года, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Тульская область, г. Новомосковск, ул. Первомайская, д. 87, в лице Генерального директора Горелика Марка Сергеевича, действующий на основании Устава, с одной стороны, и **участник долевого строительства - Гражданин РФ** _____, паспорт № _____ выдан _____, код подразделения _____, именуемое в дальнейшем **«Участник»,** с другой стороны, именуемые вместе Стороны, заключили настоящий договор участия в долевом строительстве (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом, расположенный по строительному адресу: Тульская область, район Новомосковский, г. Новомосковск, ул. Донская, расположенного по адресу: **местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка, ориентир жилое здание, участок находится приметно в 3 м. от ориентира по направлению на запад, почтовый адрес ориентира: обл. Тульская, р-н Новомосковский, г. Новомосковск, ул. Донская, дом 2 (далее по тексту - Здание),** кадастровый номер земельного участка № 71:29:010608:63 общей площадью 4 545,00 (Четыре тысячи пятьсот сорок пять) кв. м., принадлежащего Застройщику на праве договора аренды земельного участка № 193 А/12 от 12.11.2012 года, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Здания, передать Участнику в собственность объект долевого строительства, указанный в п. 1.2. настоящего Договора, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства.

1.2. Настоящим Стороны согласовали, что объектом долевого строительства в соответствии с проектной документацией является жилое помещение в Здании - Квартира без проведения каких-либо отделочных работ (**далее по тексту Договора - Квартира**) и общее имущество в Здании, входящее в состав Здания, при этом Квартира имеет следующие идентификационные характеристики:

Номер Здания по проекту: 1;

Подъезд (секция) - _____

Этаж-_____;

Номер Квартиры по проекту — _____;

Количество комнат - _____

Проектная общая площадь Квартиры с учетом балкона с коэффициентом 0,5 - _____ кв. м.

Площадь балкона – _____ кв. м.

Жилая площадь - _____ кв. м.

Ориентировочная планировка (план) Квартиры указана в Приложении № 1 к настоящему Договору, Техническое описание Квартиры на момент передачи Участнику содержится в Приложении № 2 к настоящему Договору. Указанные Приложения являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

Площадь Квартиры, указанная в настоящем пункте является проектной, строительная площадь будет определяться по данным Бюро Технической Инвентаризации (БТИ) или ФГУП «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ».

У Участника при возникновении права собственности на Квартиру одновременно возникает доля в праве общей собственности на общее имущество в Здании, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Квартиру. Государственная регистрация возникновения права собственности на Квартиру одновременно является подтверждением права общей долевой собственности на общее имущество в Здании.

Состав общего имущества Здания и размер доли в праве общей собственности Участника на общее имущество в нем определяется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

1.3. Срок ввода Здания в эксплуатацию в соответствии с графиком производства работ с учетом норм продолжительности строительства согласно СНиП - не позднее _____.

Сроком ввода Здания в эксплуатацию считается дата выпуска распорядительного документа о разрешении на ввод Здания в эксплуатацию.

Указанный срок ввода Здания в эксплуатацию может быть перенесен, но не более, чем на 6 (Шесть) месяцев.

В случае, если строительство Здания не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока, обязан направить Участнику соответствующую информацию и, если это приведет к невозможности передачи Квартиры в срок, указанный в п. 1.3. Договора — предложение об изменении срока передачи Квартиры. Изменение предусмотренного Договором срока передачи

Квартиры оформляется дополнительным соглашением.

1.4. Указанный в настоящем Договоре адрес является адресом строительной площадки, на которой производится строительство Здания. Почтовый адрес будет присвоен Зданию после его ввода в эксплуатацию.

1.5. Срок передачи Застройщиком Квартиры Участнику не позднее 90 (Девяносто) рабочих дней с момента ввода Здания в эксплуатацию.

1.6. Способы обеспечения исполнения Застройщиком обязательств по Договору:

- риск случайной гибели или случайного повреждения объекта долевого строительства до его передачи участнику долевого строительства несет Застройщик;

- Застройщик осуществляет страхование своей гражданской ответственности за неисполнение и ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по всем договорам участия в долевом строительстве, что подтверждается соответствующими полисами страхования. (Договор ГОЗ № 91/14-4413 страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве от «11» июля 2014 года). Срок действия договора: со дня государственной регистрации договора участия в долевом строительстве и действует до предусмотренного договором участия в долевом строительстве срока передачи Застройщиком жилого помещения участнику долевого строительства. Страховщиком по договору является ООО «Региональный Страховой Центр». (Лицензия С № 3621 77 на осуществление страхования, выдана страховой организации ООО «Региональный Страховой Центр» 29.08.2013г.);

- в обеспечение исполнения обязательств Застройщика по договору участия в долевом строительстве, с момента государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, у участника долевого строительства считается находящимися в залоге право аренды земельного участка, предоставленного для строительства жилого дома, и строящийся на этом земельном участке жилой дом.

2. Правовое обоснование договора

2.1. Настоящий договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и Федеральным законом от 21.07.1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

2.2. Право Застройщика на привлечение денежных средств Участника долевого строительства Квартиры в Здании по адресу: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка, ориентир жилое здание, участок находится приметно в 3 м. от ориентира по направлению на запад, почтовый адрес ориентира: обл. Тульская, р-н Новомосковский, г. Новомосковск, ул. Донская, дом 2, с принятием на себя обязательств, после исполнения которых у Участника долевого строительства возникает право на Квартиру в Здании, подтверждают следующие документы:

2.3. Устав ООО "ЭЛИТ" (Редакция №1), зарегистрирован 19.03.2010 г. в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 10 по Тульской области;

2.4. Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 71 №002029282 от 29.12.2009г., зарегистрировано в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 10 по Тульской области, ОГРН 1097154030665;

2.5. Свидетельство о постановке на налоговый учет юридического лица серия 71 №002029282 от 29.12.2009г., поставлено на учет в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 10 по Тульской области, ИНН 7116504240, КПП 711601001;

2.6. Разрешение на строительство № RU-71315000-58 от 10 апреля 2014 года, выданное Администрацией города Новомосковск;

2.7. Земельный участок под строительство предоставлен Администрацией муниципального образования город Новомосковск на основании:

1) Договор аренды земельного участка № 193 А/12 от 12.11.2012 г. зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тульской области. Кадастровый номер 71:29:010608:63. Площадь земельного участка – 4 545,00 (Четыре тысячи пятьсот сорок пять) кв. м;

2) Договор №193 /А/12АР уступки прав и обязанностей (перенайм) по договору аренды земельного участка № 193 А/12 от 12.11.2012 г. от 30.09.2013г. зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тульской области.

2.8. Проектная декларация на строительство от «07» августа 2014 г., Проектная декларация в редакции от «25» сентября 2014 г. на строительство многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями, расположенного по адресу: Тульская область, Новомосковский район, г. Новомосковск, ул. Донская.

2.9. Проектная декларация включает в себя информацию о Застройщике и информацию о проекте строительства. Оригинал Проектной декларации хранится у Застройщика. Проектная декларация размещена в еженедельной газете «Деловой посредник» выпуск №31 от «13» августа 2014 года, выпуск №39 от «08» октября 2014 года.

Изменения в проектную декларацию от «01» марта 2015г. размещены в еженедельной газете «Деловой посредник»

выпуск №9 от «07» марта 2015г. Изменения в проектную декларацию от «11» июня 2015г. размещены в еженедельной газете «Деловой посредник» выпуск №24 от «24» июня 2015г. Изменения в проектную декларацию от «07» сентября 2015г. размещены в еженедельной газете «Деловой посредник» выпуск №35 от «09» сентября 2015г. Изменения в проектную декларацию от «25» декабря 2015г. размещены в еженедельной газете «Деловой посредник» выпуск №51 от «29» декабря 2015г. Изменения в проектную декларацию от «29» декабря 2016г. размещены на сайт застройщика <http://elit-newmoscow.ru/>

2.10. Вид разрешенного использования Земельного участка — для размещения многоэтажных жилых домов (для строительства многоэтажного жилого дома).

3. Обязательства и права Сторон

3.1. Обязательства Застройщика:

3.1.1. Принимает от Участника в предусмотренном настоящим Договором размере и порядке денежные средства либо денежные обязательства для строительства (создания) Квартиры. Денежные средства Участника, оплачиваемые Застройщику по настоящему Договору являются средствами целевого финансирования (подпункт 14 пункта 1 ст. 251 Налогового Кодекса Российской Федерации), не облагаются НДС, но включают НДС, предъявленный сторонними организациями за поставленные товары, выполненные работы, оказанные услуги.

3.1.2. Застройщик использует полученные от Участника денежные средства в целях возмещения затрат, необходимых для строительства (создания) Квартиры и общего имущества Здания, а также на оплату услуг Застройщика.

К затратам, необходимым для целей строительства (создания) Здания и объекта долевого строительства - Квартиры и общего имущества Здания (далее - «Цели строительства»), относятся расходы, возникшие как до, так и после заключения настоящего Договора, в том числе расходы на:

- строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в соответствии с проектной документацией, включая, но не ограничиваясь оплатой приобретаемых для Целей строительства оборудования и материалов;
- строительство систем инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (присоединения) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения, если это предусмотрено соответствующей проектной документацией;
- возмещение затрат, связанных со строительством (созданием) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, включая, но не ограничиваясь:
 - оплату целевых кредитов, займов и процентов по ним, которые могут фактически использоваться в целях строительства Здания;
 - возмещением затрат на приобретение, в том числе оформление права собственности или права аренды, права субаренды на земельные участки, на которых осуществляется строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;
 - возмещением затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а также на проведение государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий в случае, если проведение такой экспертизы является обязательным;
 - возмещением затрат в связи с внесением платы за подключение (присоединение) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения;
 - возмещением затрат в связи с заключением в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности договора о развитии застроенной территории и исполнением обязательств по этому договору (за исключением затрат на строительство и (или) реконструкцию объектов социальной инфраструктуры), если строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется на земельных участках, предоставленных застройщику на основании этого договора и находящихся в границах такой застроенной территории;
 - возмещением затрат на подготовку документации по планировке территории и выполнение работ по обустройству застроенной территории посредством строительства объектов инженерно-технической инфраструктуры, если строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется на земельном участке, предоставленном застройщику для комплексного освоения в целях жилищного строительства, или земельных участках, образованных в границах земельного участка, предоставленного застройщику для комплексного освоения в целях жилищного строительства.

3.1.3. Осуществляет строительство Здания в полном объеме в соответствии с проектной документацией в установленные сроки, используя денежные средства, уплаченные Участником, а именно:

заключает необходимые для строительства (создания) Здания договоры;

контролирует исполнение своих обязательств всеми участниками строительства, в том числе и обязательств по завершению строительства Здания в установленный срок;

контролирует целевое использование уплаченных Участником денежных средств;

обеспечивает получение Участником объекта долевого строительства (Квартиры).

3.1.4. Обеспечивает работу приемочной комиссии и осуществляет ввод Здания в эксплуатацию в соответствии с действующими нормативными правовыми актами.

3.1.5. Не менее чем за четырнадцать рабочих дней до начала передачи и принятия Квартиры, направляет Участнику

сообщение о завершении строительства (создания) Здания и о готовности Квартиры к передаче, а также предупреждает Участника о необходимости принятия Квартиры и о последствиях бездействия Участника, предусмотренных настоящим Договором.

Сообщение направляется Участнику по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником почтовому адресу или вручается Участнику лично под расписку.

3.1.6. В течение 90 (Девяносто) рабочих дней с момента ввода Здания в эксплуатацию, при условии выполнения Участником своих обязательств по оплате Цены Договора в полном объеме, передает ему по передаточному акту Квартиру, качество которой должно соответствовать проектной документации и техническому описанию, содержащемуся в Приложении № 2, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора.

3.1.7. Гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора Квартира свободна от текущих имущественных обязательств, и у Застройщика не возникло, и в дальнейшем не возникнет обязательств перед третьими лицами, связанных с Квартирой.

3.1.8. Не позднее 10 (десяти) рабочих дней после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Здания передает его нотариально удостоверенную копию в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для возможности государственной регистрации прав собственности Участником на Квартиру.

3.1.9. Обеспечивает возможность просмотра Участником Квартиры в течение действия настоящего Договора.

3.1.10. Сообщает по требованию Участника всю имеющуюся у Застройщика информацию, касающуюся строительства Здания и Квартиры и исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору.

3.1.11. Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными в полном объеме с момента подписания Сторонами передаточного акта.

3.1.12. Застройщик обязан представить для ознакомления в подлинниках или в форме надлежащим образом заверенных копий любому обратившемуся лицу следующие документы:

- а) Учредительные документы Застройщика;
- б) Свидетельство о государственной регистрации Застройщика;
- в) Свидетельство о постановке Застройщика на учет в налоговом органе;
- г) Документы, подтверждающие права Застройщика на земельный участок.

3.1.13. По требованию Участника долевого строительства Застройщик обязуется представить для ознакомления:

- а) Разрешение на строительство;
- б) Проектную документацию;
- в) Документы, подтверждающие права Застройщика на земельный участок.

3.1.14. Застройщик берет на себя обязательство самостоятельно обратиться в регистрирующий орган для государственной регистрации настоящего Договора, а также права собственности Участника на Квартиру, при условии предоставления Участником нотариально удостоверенной доверенности, оформленной на представителя Застройщика, а также других документов, необходимых для государственной регистрации.

Государственные пошлины, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора, Стороны оплачивают в соответствии с законодательством РФ.

3.1.15. Застройщик обязуется самостоятельно и за свой счет получить документы, содержащие описание Квартиры, соразмерно ее площади (Кадастровый паспорт) по настоящему Договору.

3.2. **Обязательства и права Участника:**

3.2.1. Обязуется оплатить в порядке, установленном настоящим Договором, Цену Договора и принять Квартиру при наличии разрешения на ввод Здания в эксплуатацию.

3.2.2. В течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения сообщения от Застройщика о вводе Здания в эксплуатацию и готовности Квартиры к передаче, при условии выполнения Участником своих обязательств по оплате Цены Договора в полном объеме, принимает от Застройщика по передаточному акту Квартиру, качество которой должно соответствовать проектной документации и техническому описанию, содержащемуся в Приложении № 2, которое является неотъемлемой частью Договора.

Если Участник в оговоренный настоящим Договором срок (при условии уведомления Участника надлежащим образом) не прибыл для приемки Квартиры или иным образом уклоняется от подписания передаточного акта, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного настоящим Договором для передачи Квартиры, составляет односторонний акт о передаче Квартиры с указанием на эти обстоятельства. При этом обязательство Застройщика передать Квартиру Участнику считается исполненным надлежащим образом. С момента составления Застройщиком одностороннего акта ответственность за содержание, охрану и риск случайной гибели или повреждения Квартиры возлагается на Участника.

3.2.3. Компенсирует Застройщику расходы по содержанию Квартиры, включающие в себя плату за коммунальные услуги, с момента подписания передаточного акта Квартиры и до момента заключения Участником договора управления Зданием с управляющей организацией.

Пропорционально площади Квартиры компенсирует Застройщику расходы по содержанию Здания, включающие в себя плату за коммунальные услуги, работы по управлению Зданием, содержанию общего имущества в Здании с

момента подписания передаточного акта Квартиры до заключения Участником договора управления Зданием с управляющей организацией.

Размер причитающегося с Участника платежа для целей, предусмотренных настоящим пунктом, настоящего Договора, не входит в Цену Договора и определяется Застройщиком расчетным путем исходя из показаний приборов учета потребленных коммунальных услуг (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, отопление), а в случае их отсутствия на основании утвержденных/установленных уполномоченным органом местного самоуправления нормативов потребления коммунальных услуг и размера платы за содержание общего имущества в Здании.

Указанные в настоящем пункте настоящего Договора расходы Застройщика компенсируются Участником в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения счета на оплату путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

3.2.4. Без письменного согласования с Застройщиком не производить каких-либо работ, связанных с изменением планировки или оборудования Квартиры до государственной регистрации права собственности на Квартиру.

3.2.5. Обязательства Участника по настоящему Договору считаются исполненными в полном объеме с момента уплаты Участником Застройщику в полном объеме денежных средств, указанных в настоящем Договоре, включая Цену Договора, а также с момента уплаты денежных средств в соответствии с п. 3.2.3. настоящего Договора и подписания Сторонами передаточного акта.

3.2.6. Участник оплачивает государственные пошлины, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора, а также регистрацией права собственности Участника на Квартиру и передает квитанции об их оплате Застройщику в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора Сторонами.

3.2.7. Участник обязуется в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора, передать Застройщику нотариально удостоверенную доверенность, оформленную на представителя Застройщика и другие документы, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора.

3.2.8. Участник вправе осуществлять полномочия по владению и пользованию Квартирой после подписания передаточного акта в соответствии с условиями настоящего Договора.

3.2.9. Участник вправе распорядиться полученным по настоящему Договору правом требования только после уплаты им Цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства с письменного согласия Застройщика в порядке, установленном ГК РФ. Уступка Участником прав требований по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта.

3.2.10. Управление Зданием, в котором находится Квартира, до заключения между Участником и управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, договора управления многоквартирным домом, осуществляется Управляющей организацией, с которой Застройщик заключает договор управления Зданием не позднее чем через пять дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию Здания. Рассчитанная Управляющей организацией Плата за содержание Квартиры вносится Участником авансом за два месяца на основании выставленного Управляющей организацией счета.

3.2.11. Участник обязуется не производить без соответствующего разрешения государственных органов установку спутниковых антенн и кондиционеров на фасаде Здания, в котором расположена Квартира.

4. Цена Договора, сроки и порядок ее уплаты

4.1. В соответствии с настоящим Договором Цена Договора подлежит уплате Участником в порядке и сроки, указанные в п.4.2 настоящего Договора.

Цена Договора, подлежащая уплате Участником составляет _____ **рублей**, из расчета _____ **рублей**, за один квадратный метр, и не подлежит изменению Сторонами в одностороннем порядке, за исключением случаев, указанных в настоящем Договоре. НДС не облагается.

Обязательство Участника по оплате Цены Договора в соответствии с п. 4.1. настоящего Договора считается исполненным Участником в полном объеме с момента поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в разделе. 11 Договора.

4.2. График оплаты договора:

4.2.1 Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику Цену договора, путем единовременного внесения платежа в срок до _____ года.

4.3. При заключении настоящего Договора Стороны принимают во внимание допускаемую строительными нормами и правилами возможность некоторого расхождения в размерах общей площади Квартиры, указанной в пункте 1.2. настоящего Договора (далее - Проектная общая площадь Квартиры), определенной в соответствии с проектной документацией, которая взята Сторонами за основу для расчетов по настоящему Договору, и реальной площади Квартиры, которая будет установлена органом, производящим техническую инвентаризацию (далее - Строительная общая площадь Квартиры).

4.4. Цена Договора может быть изменена Сторонами путем подписания дополнительного соглашения к настоящему Договору, а также в случаях, предусмотренных настоящим Договором согласно п.п. 4.5.1., 4.5.2. и 4.5.3. настоящего

4.5. Договора — без подписания дополнительного соглашения к настоящему Договору.

Цена Договора не подлежит изменению в случае, если по результатам обмеров, проведенных органом технической инвентаризации, разница между Проектной общей площадью Квартыры и Строительной общей площадью Квартыры не превышает 5% (Пять процентов).

4.5.1. Если в результате окончательного определения общей площади Квартыры Сторонами Строительная общая площадь Квартыры окажется больше Проектной общей площади Квартыры, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, более чем на 5 % (Пять процентов) то Цена Договора увеличивается на стоимость квадратных метров, составляющих разность между Строительной и Проектной площадью Квартыры (далее — Излишки площади).

Участник обязан оплатить Излишки площади по рыночной цене на дату подписания настоящего Договора исходя из стоимости _____ рублей, за один квадратный метр указанной площади.

Оплата производится Участником в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения соответствующего счета на оплату от Застройщика путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

4.5.2. Если в результате окончательного определения общей площади Квартыры Сторонами Строительная общая площадь Квартыры окажется меньше Проектной общей площади Квартыры, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, что привело к ухудшению качества Квартыры и (или) повлекло ее непригодность для предусмотренного договором использования, Участник вправе потребовать от Застройщика

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

В случае, если Участник потребует соразмерного уменьшения цены договора, Застройщик обязан вернуть Участнику денежные средства исходя из расчета: разность между Проектной и Строительной площадью Квартыры, умноженной на цену одного квадратного метра в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения Застройщиком от Участника письменного заявления о возврате денежных средств с указанием банковских реквизитов для их перечисления.

4.5.3. Цена Договора считается измененной по соглашению Сторон в порядке и на условиях, предусмотренных пунктами 4.5.1. и 4.5.2. настоящего Договора с момента получения Сторонами данных о Строительной общей площади Квартыры на основании данных органа, осуществляющего технический и/или кадастровый учет.

5. Гарантии качества, гарантийный срок на Квартыру

5.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Квартыру, качество которой соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

5.2. Гарантийный срок на Квартыру исчисляется с момента подписания Сторонами передаточного акта и действует в течение 5 (пяти) лет.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Квартыры, составляет три года и начинается исчисляться со дня подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

5.3. В случае, если Квартыра построена Застройщиком с отступлением от условий настоящего Договора и требований технических регламентов, проектной документации и иных обязательных требований, приведшим к ухудшению его качества, или с иными недостатками, которые делают Квартыру непригодной для предусмотренного настоящим Договором использования, Участник по своему выбору вправе потребовать от Застройщика:

- 1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- 2) соразмерного уменьшения Цены Договора;
- 3) возмещения расходов Участника на устранение недостатков.

5.4. В случае существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства или не устранения выявленных недостатков в разумный срок, Участник вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора, а Застройщик обязан возратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет Цены 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 обязательств по возврату денежных средств. Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником денежных средств в счет Цены

Договора до дня их возврата Застройщиком Участнику. Если Участником долевого строительства является гражданин, указанные проценты уплачиваются Застройщиком в двойном размере.

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

5.6. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие:

- нормального износа объекта долевого строительства или его частей;
- нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства;
- ненадлежащего ремонта объекта долевого строительства, проведенного самим Участником

или привлеченными им третьими лицами.

6. Односторонний отказ от исполнения договора и ответственность Сторон

6.1. 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 предусмотренную законодательством Российской Федерации и настоящим Договором неустойку (пеню) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

6.2. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока внесения платежей или платежа, предусмотренных/ного разделом 4 настоящего Договора, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

Просрочка платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в порядке, предусмотренном п.6.2.1, настоящего Договора.

6.2.1. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора, предусмотренных п. 6.2. настоящего Договора, Застройщик вправе расторгнуть настоящий Договор не ранее, чем через 30 (тридцать) рабочих дней после направления в письменной форме Участнику в порядке, предусмотренном п. 3.1.5. настоящего Договора, предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате Цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования.

При неисполнении Участником такого требования Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в соответствии с п. 6.7. настоящего Договора путем направления Участнику уведомления о расторжении настоящего Договора.

6.2.2. В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным п. 6.2. настоящего Договора, Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником по настоящему Договору в счет Цены Договора, в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня его расторжения. Если в указанный срок Участник не обратится к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных Участником по настоящему Договору 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 в письменной форме.

6.2.3. При возврате Застройщиком денежных средств в случае его одностороннего отказа от исполнения настоящего Договора зачет требований по уплате Участником пени, предусмотренной настоящим Договором, не допускается.

6.3. В случае нарушения Участником сроков возмещения расходов Застройщика (в соответствии с п. 3.2.3. настоящего Договора) Участник обязан уплатить Застройщику пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от неоплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

6.4. В случае нарушения Застройщиком предусмотренного настоящим Договором срока передачи Участнику Квартиры Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств, от цены Договора за каждый день просрочки. Если Участником долевого строительства является гражданин, предусмотренные настоящим пунктом пени уплачиваются Застройщиком в двойном размере.

6.5. Участник долевого строительства в праве:

6.5.1. В одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случае:

- 1) неисполнения Застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный настоящим Договором срок передачи такого объекта на два месяца;
- 2) неисполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных п. 5.3. настоящего Договора;
- 3) существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства;
- 4) в иных, установленных федеральным законом или настоящим Договором, случаях.

6.5.2. По требованию Участника настоящий Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

- 1) прекращения или приостановления строительства Здания, в состав которого входит объект долевого строительства, при наличии обстоятельств, свидетельствующих о том, что в предусмотренный настоящим Договором срок объект долевого строительства не будет передан Участнику;
- 2) существенного изменения проектной документации строящегося Здания, в состав которых входит объект долевого строительства, в том числе существенного изменения размера объекта долевого строительства, указанного в п. 1.2. настоящего Договора;
- 3) в иных, установленных федеральным законом или настоящим Договором, случаях.

6.5.3. Застройщик в случае расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным п. 6.5.1. настоящего Договора в течение 20 (двадцати) рабочих дней со дня расторжения настоящего Договора или в случае расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным п. 6.5.2. настоящего Договора, в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня расторжения настоящего Договора обязан возвратить Участнику денежные средства, уплаченные им по

настоящему Договору в счет Цены Договора.

Если в течение соответствующего установленного срока Участник не обратится к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных Участником по настоящему Договору в счет Цены Договора, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем Застройщик обязан сообщить Участнику в письменной форме.

6.6. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения настоящего Договора, если такой отказ допустим, настоящий Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

6.7. Сторона, нарушившая свои обязательства по настоящему Договору, освобождается от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, если они вызваны причинами, за которые отвечает другая Сторона.

7. Обстоятельства непреодолимой силы (форс-мажор)

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств: стихийных природных явлений (землетрясения, наводнения, ураганы, смерчи, засухи и т.д.), действия внешних объективных факторов (военные действия, эпидемии, забастовки, события не подлежащие разумному контролю Сторон), нормативно-правовые акты органов государственной власти, на время действия этих обстоятельств, если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение настоящего Договора.

В случае если Сторона, выполнению обязательств которой препятствуют обстоятельства форс-мажора, не известит другую Сторону о наступлении таких обстоятельств в десятидневный срок, такая Сторона теряет право ссылаться на указанные обстоятельства как форс-мажорные.

7.2. Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более 6 (шести) месяцев, Сторона вправе отказаться от продолжения настоящего Договора без уплаты штрафов и (или) неустоек, приняв все возможные меры по проведению взаимных расчетов и уменьшению ущерба, понесенного другой Стороной.

7.3 Обязанность доказывать обстоятельства непреодолимой силы лежит на Стороне, не выполнившей свои обязательства.

8. Срок действия договора

8.1. Настоящий договор считается заключенным с момента его государственной регистрации и действует до полного выполнения принятых на себя Сторонами обязательств.

8.2. Настоящий договор прекращается:

по соглашению Сторон;

по решению суда;

по выполнению Сторонами всех обязательств по настоящему Договору;

в случаях, указанных в настоящем Договоре.

8.3. Действие настоящего Договора может быть прекращено досрочно по взаимному соглашению Сторон.

8.4. Прекращение настоящего Договора не освобождает Стороны от обязанности возмещения убытков и иной ответственности, установленной действующим законодательством и настоящим Договором.

9. Заключительные положения

9.1. Все споры и разногласия, возникшие из Договора или в связи с ним, будут решаться Сторонами путем переговоров. Если Стороны не смогут прийти к соглашению в течение месяца с момента возникновения спора, каждая из Сторон имеет право передать спор на рассмотрение соответствующего суда.

9.2. Настоящий Договор может быть изменен по соглашению Сторон, в том числе в части изменения сроков и Цены Договора на основании утвержденной проектно-сметной документации.

9.3. Все изменения и дополнения к настоящему Договору признаются действительными, если они заключены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон, за исключением условий пунктов 4.5.1., 4.5.2. и 4.5.3. настоящего Договора.

9.4. Недействительность какого-либо условия договора не влечет недействительность других его положений.

9.5. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях настоящего Договора, а также о хозяйственной деятельности Сторон будет считаться конфиденциальной и не подлежит разглашению.

Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

9.6. Стороны обязаны немедленно извещать друг друга обо всех изменениях почтовых и платежных реквизитов. Юридические и фактические действия (в том числе почтовые отправления), совершенные по адресам и счетам, указанным в настоящем договоре, до поступления уведомления об их изменениях, считаются исполненными надлежащим образом.

9.7. Заключая настоящий Договор, Стороны заявляют и заверяют друг друга в следующем:

Застройщик является юридическим лицом, созданным в соответствии с законодательством Российской Федерации, и его деятельность осуществляется в соответствии с учредительными документами и действующим законодательством Российской Федерации;

Стороны имеют все полномочия заключить настоящий Договор и выполнить взятые на себя обязательства по настоящему Договору;

Должностные лица Сторон, подписывающие настоящий Договор и все документы, относящиеся к настоящему Договору, имеют на это все необходимые полномочия;

Вся информация, предоставленная Сторонами друг другу в связи с настоящим Договором, является достоверной, полной и точной во всех отношениях, и никто не скрывает обстоятельств, которые при обнаружении могли бы негативно повлиять на возможность исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору;

Все документы, касающиеся настоящего Договора, являются должным образом подписанными и обязательными для Сторон;

Отсутствуют основания и, как следствие, вероятность возбуждения в отношении Сторон в настоящее время или в обозримом будущем процедуры банкротства, реорганизации или ликвидации;

Обязательства, принятые Сторонами на себя в настоящем Договоре, являются законными и действительными обязательствами, исполнение которых может быть истребовано в принудительном порядке.

9.8. Договор заключен в г. Новомосковск, на русском языке, составлен в 3 (Трех) подлинных экземплярах, по одному для каждой Стороны, один в регистрирующий орган. Все экземпляры имеют одинаковую юридическую силу.

10. Приложения к Договору

Приложение № 1 - Ориентировочная планировка Квартиры

Приложение № 2 - Техническое описание Квартиры.

11. Адреса, банковские реквизиты и подписи Сторон:

Участник:	Застройщик:
<p>_____</p> <p>Паспортные данные: _____</p> <p>Кем выдан: _____</p> <p>Дата выдачи: _____</p> <p>Гражданство: _____</p> <p>Место рождения: _____</p> <p>Дата рождения: _____</p> <p>Зарегистрирован по адресу: _____</p> <p>_____ / _____ /</p>	<p>Общество с ограниченной ответственностью «Элит»</p> <p>Юридический адрес: 301650, Тульская область, город Новомосковск, улица Первомайская, дом 87.</p> <p>Почтовый адрес: 301650, Тульская область, город Новомосковск, улица Первомайская, дом 87.</p> <p>ИНН / КПП: 7116504240 / 711601001</p> <p>р/с 40702810300000020286 в ОАО «Банк ЗЕНИТ» г. Москва</p> <p>к/с 3010181000000000272</p> <p>БИК 044525272</p> <p>_____ /Горелик М.С./</p>

**Приложение № 1 к Договору участия в долевом
строительстве № _____ от «___» _____ 201__ г.**

**Ориентировочная планировка (план) Квартиры № _____ по адресу: обл. Тульская, р-н
Новомосковский, г. Новомосковск, ул. Донская, дом 2**

Участник:	Застройщик:
<p>_____</p> <p>Паспортные данные: _____</p> <p>Кем выдан: _____</p> <p>Дата выдачи: _____</p> <p>Гражданство: _____</p> <p>Место рождения: _____</p> <p>Дата рождения: _____</p> <p>Зарегистрирован по адресу: _____</p> <p>_____ / _____</p> <p>/</p>	<p>Общество с ограниченной ответственностью «Элит» Юридический адрес: 301650, Тульская область, город Новомосковск, улица Первомайская, дом 87. Почтовый адрес: 301650, Тульская область, город Новомосковск, улица Первомайская, дом 87. ИНН / КПП: 7116504240 / 711601001 р/с 40702810300000020286 в ОАО «Банк ЗЕНИТ» г. Москва к/с 30101810000000000272 БИК 044525272</p> <p>_____ /Горелик М.С./</p>

Техническое описание Квартиры

Квартира передается в состоянии, требующем проведения будущим владельцем (собственником) дополнительных работ по доведению Квартиры до полной готовности (горизонтальной разводки систем электроснабжения, водоснабжения, канализования, чистовой отделки помещения и т.д.).

В Квартире будут установлены:

пластиковые окна и остекления лоджии (балкона)

приборы отопления

газовая разводка

Газовая плита приобретается будущим собственником Квартиры и устанавливается по отдельному договору со специализированной организацией.

Квартира передается собственнику выполненной в соответствии с проектом, техническими и градостроительными регламентами, техническими условиями, а также иными обязательными требованиями без выполнения нижеследующих работ:

- без чистовой отделки и инженерного оборудования (межкомнатных перегородок, отделки стен, полов и потолков любыми отделочными материалами, любых других отделочных работ и материалов, которые попадают по законодательству РФ под определение «отделочных работ», «отделочных материалов», «оборудования жилых квартир»),

В Квартире не устанавливаются и не производятся работы:

- сантехнические приборы (ванна, унитаз, раковина, смесители и т.д.);

- подоконные доски;

- оконные откосы (закрывается только монтажная пена защитной лентой);

- межкомнатные перегородки;

- внутриквартирные двери, в т.ч. двери в санузлах;

- электрическая разводка;

- оконечные электрические устройства;

- стяжка на полах.

Участник:	Застройщик:
<p>Паспортные данные: _____ Кем выдан: _____ Дата выдачи: _____ Гражданство: _____ Место рождения: _____ Дата рождения: _____ Зарегистрирован по адресу: _____</p> <p>_____/_____ /</p>	<p>Общество с ограниченной ответственностью «Элит» Юридический адрес: 301650, Тульская область, город Новомосковск, улица Первомайская, дом 87. Почтовый адрес: 301650, Тульская область, город Новомосковск, улица Первомайская, дом 87. ИНН / КПП: 7116504240 / 711601001 р/с 40702810300000020286 в ОАО «Банк ЗЕНИТ» г. Москва к/с 30101810000000000272 БИК 044525272</p> <p>_____/Горелик М.С./</p>