

**Договор № \_\_\_\_**  
**об участии в долевом строительстве объекта**  
**«Многоквартирный жилой дом по адресу: Тульская область,**  
**город Новомосковск, ул.Школьная, д.18-а»**

г. Тула

\_\_\_\_\_ две тысячи восемнадцатого года

**Акционерное общество «ВНЕШСТРОЙ»**, расположенное по юридическому адресу: город Тула, ул. Демидовская плотина, дом 27, зарегистрированное 30 августа 2002 года в Едином государственном реестре юридических лиц за основным государственным регистрационным номером 1027100684214, ИНН 7105005841, КПП 710501001, в лице генерального директора Афанасьева Николая Петровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Заказчик-Застройщик»**, и

\_\_\_\_\_, дата рождения \_\_\_\_\_ г., место рождения \_\_\_\_\_, гражданство: \_\_\_\_\_, пол: \_\_\_\_\_, паспорт: серия \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_; выдан: \_\_\_\_\_ г., код подразделения \_\_\_\_\_, зарегистрирован(а) по адресу: \_\_\_\_\_, именуемый(ая) в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, вместе именуемые **«Стороны»**, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

### **1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.**

1.1. Предметом настоящего Договора является долевое участие Участника долевого строительства в строительстве объекта: « Многоквартирный жилой дом по адресу: Тульская область, город Новомосковск, ул.Школьная, д.18-а, (далее по тексту «Жилой дом»)), строительство которого ведется на земельном участке:

- Земельный участок, кадастровый номер 71:29:010102:5763; собственник земельного участка – МО г.Новомосковск; предоставлен в аренду на основании договора аренды земельного участка № 120А/16 от 26.10.2016 г.

Разрешение на строительство выдано 30 мая 2018 г. № 71-RU 71315000-99-2018.

1.2. По настоящему Договору Заказчик-Застройщик обязуется обеспечить возведение указанного Жилого дома собственными и или привлеченными силами в соответствии с проектной документацией, с учетом условий, указанных в п. 7.1. настоящего Договора, и после завершения строительства и получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать в собственность Участнику долевого строительства \_\_\_\_\_ **комнатную квартиру № \_\_\_\_** на \_\_\_\_\_ этаже общей площадью \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **кв.м.**, в том числе жилая площадь \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **кв.м.**, (далее по тексту «Квартира»), а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

1.2.1. Основные характеристики многоквартирного дома:

Вид строящегося (создаваемого) объекта капитального строительства: **Многоквартирный дом**

Назначение объекта: **Жилое**

Количество этажей: **9 жилых этажей + 1 подземный этаж;**

Общая площадь объекта: **3900,7 м2;**

Материал наружных стен объекта: **облицовочный кирпич + газосиликатные блоки;**

Материал каркаса объекта: **монолитный железобетон;**

Материал перекрытий: **монолитный железобетон;**

Класс энергоэффективности: **класс В;**

Сейсмостойкость: **Согласно СП 14.13330.2014 (АР СНиП II 7-81\*) и карте ОСР-97-А (прим.) сейсмическая интенсивность территории Тульской области менее 6 баллов по шкале MSK-64.**

1.3. План Объекта долевого строительства (строительный чертеж) согласован Сторонами и прилагается к настоящему Договору (Приложение № 1).

1.4. На указанную в п.1.2. Квартиру устанавливается гарантийный срок продолжительностью пять лет, начиная со дня передачи объекта долевого строительства; на изделия, материалы - согласно гарантийным срокам заводов-изготовителей; на технологическое и инженерное оборудование - 3 года с момента подписания первого Акта приема-передачи объекта долевого участия.

### **2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.**

### **2.1. «Заказчик-Застройщик» обязан:**

2.1.1. Своевременно построить Жилой дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, передать Квартиру указанную в п. 1.2. настоящего Договора Участнику долевого строительства в срок, предусмотренный п.4.1 настоящего Договора, путем составления акта о передаче Квартиры в собственность, при условии полного и своевременного выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по финансированию строительства, что подтверждается справкой от Заказчика-Застройщика об исполнении Участником долевого строительства своих обязательств по оплате Квартиры, предусмотренных п.п. 3.3., 3.5., 3.5.1., 3.6., 3.9. настоящего договора.

2.1.2. Выполнить в полном объеме все функции Заказчика-Застройщика, определенные действующими положениями и существующим законодательством.

2.1.3. В соответствии с п.4 ст.8 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ подготовить и направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Жилого дома и готовности Квартиры к передаче. Сообщение направляется по адресу, указанному в п.11 (Реквизиты сторон) настоящего договора. В случае, если Участник долевого строительства не получил уведомление по причине отсутствия или по причине смены места жительства и о новом месте жительства не сообщил Заказчику-Застройщику, он считается надлежаще извещенным с момента поступления сообщения в соответствующее почтовое отделение.

### **2.2. «Участник долевого строительства» обязан:**

2.2.1. Своевременно производить целевые взносы на строительство Объекта долевого строительства в пределах его доли финансирования, а также оплату иных денежных средств, предусмотренных настоящим договором, в размере и порядке, указанном в разделе 3 настоящего Договора.

2.2.2. В течение двух месяцев с момента подписания акта о передаче Квартиры в собственность, своими силами и за свой счет зарегистрировать право собственности на указанную Квартиру.

2.2.3. В течение одного месяца с момента подписания акта о передаче Квартиры в собственность, заключить необходимые договоры на обслуживание Квартиры.

2.2.4. С момента подписания акта о передаче Квартиры в собственность нести бремя содержания Квартиры, оплачивать стоимость содержания переданной Квартиры (стоимость коммунальных услуг, расходы по охране, отоплению, водоснабжению, газоснабжению, электроснабжению), независимо от сроков исполнения Дольщиком п.п. 2.2.2-2.2.3 .

2.2.5. Принять от Заказчика - Застройщика Квартиру в срок, предусмотренный настоящим Договором, путем подписания акта о передаче Квартиры в собственность в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения от Заказчика-Застройщика сообщения о завершении строительства Жилого дома согласно п. 2.1.3. настоящего договора.

2.2.6. В течение 10-ти дней с момента получения сообщения (телеграммы, письма), по фактическим измерениям площадей Квартиры, Участник долевого строительства обязан явиться к Заказчику-Застройщику для оформления акта согласования окончательной цены и окончательного расчета в соответствии с п.п. 3.5., 3.5.1., 3.6. настоящего Договора, в сроки, указанные в акте согласования окончательной цены. Сообщение направляется по адресу, указанному в п.11 (Реквизиты сторон) настоящего договора. В случае, если Участник долевого строительства не получил уведомление по причине отсутствия или по причине смены места жительства и о новом месте жительства не сообщил Заказчику-Застройщику, он считается надлежаще извещенным с момента поступления сообщения в соответствующее почтовое отделение. В случае уклонения Участника долевого строительства от подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства обязуется оплатить стоимость жилищно-коммунальных услуг и стоимость содержания Объекта долевого строительства с момента получения сообщения (уведомления) о завершении строительства до подписания акта приемки-передачи квартиры.

2.2.7. Обязательства участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств, в соответствии с п.п. 3.5., 3.5.1., 3.6., 3.9., 3.9.1. настоящего Договора и подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

### **2.3. «Участник долевого строительства» имеет право:**

2.3.1. Получить Квартиру, указанную в п.1.2. настоящего Договора, при условии полной оплаты стоимости Квартиры указанной в п. 3.3. настоящего Договора, и при условии полной оплаты иных платежей предусмотренных п.п. 3.5., 3.5.1., 3.6., 3.9., 7.1., настоящего договора.

2.3.2. С момента государственной регистрации настоящего Договора и до момента подписания Сторонами передаточного акта Участник долевого строительства вправе переуступить свои права требования по настоящему Договору иному лицу. В случае уступки прав требования Заказчик- Застройщик обязан предоставить по требованию Участника долевого строительства справку об оплате Участником

долевого строительства стоимости Квартиры, необходимую для государственной регистрации договора уступки прав требования, при условии полной оплаты Участником долевого строительства своей доли финансирования или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства в порядке, предусмотренном ГК РФ с обязательным уведомлением Заказчика-Застройщика и при условии принятия этим третьим лицом всех условий настоящего Договора.

### 3. ЦЕНА ДОГОВОРА. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ.

3.1. Общая площадь Квартиры по настоящему Договору составляет \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) кв.м., в том числе жилая площадь \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_).

3.2. Договорная стоимость одного кв. метра площади Квартиры составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей.

3.3. Договорная стоимость Квартиры на момент составления настоящего Договора составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей, не является окончательной и подлежит корректировке согласно условиям п. 3.5. настоящего Договора.

3.4. В указанную стоимость Квартиры включается стоимость самой Квартиры, в состоянии, указанном в п.7.1. настоящего договора, а так же стоимость общедомового имущества (внутренние коммуникации, технические помещения, помещения общего пользования Жилого дома и др.), указанного в ст.36 «Жилищного кодекса» РФ, пропорционально своей доле площади.

3.5. Окончательная стоимость Квартиры по настоящему Договору устанавливается исходя из фактических обмеров площадей Квартиры, из расчета стоимости 1 кв. м. \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей, о чем составляется двухсторонний акт согласования окончательной цены. Не подписание Участником долевого строительства акта окончательной цены означает его отказ от уплаты окончательной цены договора, то есть невыполнение обязательств по финансированию строительства, предусмотренных Договором.

3.5.1. Окончательная стоимость Квартиры подлежит пересчету в следующих случаях:

- если фактическая площадь Квартиры увеличивается по сравнению с площадью, указанной в п. 3.1. настоящего Договора, больше чем на 1 кв. м., то Участник долевого строительства доплачивает Заказчику-Застройщику денежные средства за разницу в площадях из расчета стоимости 1 кв. м. площади составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей в сроки, указанные в акте согласования окончательной цены.

- если фактическая площадь Квартиры уменьшается по сравнению с площадью, указанной в п. 3.1. настоящего Договора, больше чем на 1 кв.м., то Заказчик-Застройщик возвращает Участнику долевого строительства денежные средства за разницу в площадях из расчета стоимости 1 кв.м. площади составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей в сроки, указанные в акте согласования окончательной цены.

3.6. Участник долевого строительства обязуется произвести оплату следующим образом:

а) Участник долевого строительства оплачивает в кассу или на расчетный счет Заказчика-Застройщика денежные средства в сумме \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей в счет исполнения обязательств по финансированию строительства Объектов долевого строительства в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего договора.

в) Оставшиеся денежные средства в сумме \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей Участник долевого строительства оплачивает в кассу или на расчетный счет Заказчика-Застройщика в счет исполнения обязательств по финансированию строительства Объектов долевого строительства в срок до \_\_\_\_\_ г.

3.6.1. Сроки внесения платежей признаются сторонами как существенное условие настоящего договора.

3.6.2. Факт поступления от Участника долевого строительства денежных средств на расчетный счет Застройщика, как в полном объеме, так и частично, подтверждается платежным поручением об оплате и/или другими документами, формы которых используются для проведения расчетов на территории Российской Федерации, с указанием соответствующей цели платежа.

3.6.3. Факт внесения Участником долевого строительства денежных средств в кассу Застройщика, как в полном объеме, так и частично, подтверждается исключительно приходным орденом, форма которого используется для проведения расчетов на территории Российской Федерации, с указанием соответствующей цели платежа.

3.6.4. Участник долевого строительства обязан сохранять все документы, подтверждающие факт оплаты денежных средств, указанных в п.п. 3.3., 3.5., 3.5.1., 3.6., 3.9., настоящего Договора, а именно: платежные поручения об оплате, приходные ордера о внесении денежных средств в кассу, в течение 5 (пяти) лет с момента подписания акта приема-передачи объекта долевого строительства.

3.7. В случае если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа Заказчика-Застройщика от исполнения договора в порядке, предусмотренном статьей № 9 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ.

3.8. В случае если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный договором период, систематическое нарушение участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа застройщика от исполнения договора в порядке, предусмотренном [статьей 9](#) Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ.

3.9. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа участник долевого строительства уплачивает застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой [ставки рефинансирования](#) Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

3.9.1. В случае предъявления Заказчиком-Застройщиком Участнику долевого строительства требования об оплате неустойки (пеней), согласно п.3.9. настоящего Договора последний обязуется их оплатить в срок указанный в требовании.

3.10 Участник долевого строительства имеет право на получение Квартиры и Кладовой в собственность после ввода объекта в эксплуатацию, и только после полной оплаты стоимости Квартиры и Кладовой в соответствии с п.п. 3.5., 3.5.1., 3.6., 3.9., 3.9.1. настоящего Договора.

#### **4.СРОК ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА.**

4.1. Срок передачи Объекта долевого строительства для оформления в собственность Участнику долевого строительства по акту приема-передачи – декабрь 2019 года.

Стороны условились, что при возникновении обстоятельств, влияющих на своевременную сдачу, срок изменяется, но не более чем на 5 месяцев. Застройщик направляет информацию об этом Участнику за 2 месяца с условием уведомления о причинах, влияющих на своевременную сдачу.

4.2. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в срок, предусмотренный п. 2.2.5. настоящего Договора, Застройщик в соответствии с частью 6 статьи 8 Федерального закона №214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости», имеет право по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи объекта долевого строительства Участнику, составить односторонний акт о передаче, после чего риск случайной гибели объекта признается перешедшим к Участнику долевого строительства.

#### **5. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ДОГОВОРА**

5.1. Настоящий Договор подлежит обязательной Государственной регистрации в порядке, установленном законом. Стороны обязуются в десятидневный срок с момента подписания настоящего Договора представить настоящий Договор для государственной регистрации в Управление федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тульской области.

5.2. Все расходы по регистрации настоящего Договора каждая Сторона несет самостоятельно. Все расходы по оформлению права собственности на Квартиру, указанную в п.1.2. настоящего Договора, несет Участник долевого строительства после исполнения всех своих обязательств и после подписания акта приема-передачи Квартиры.

#### **6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.**

6.1. Каждая из Сторон полностью берет на себя расходы по выполнению возложенных на нее обязательств по настоящему Договору.

6.2. Сторона, нарушившая свои обязательства по настоящему Договору, обязуется немедленно известить об этом другую Сторону и сделать все от нее зависящее для устранения нарушения.

6.3. Взаимоотношения и ответственность Сторон, не урегулированные настоящим Договором и споры, возникающие в процессе его исполнения, решаются в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.4. При наличии просроченной задолженности и предъявлении письменной претензии денежные средства, поступающие от Участника, в первую очередь направляются Застройщиком на погашение неустойки (пени), а оставшаяся сумма учитывается Застройщиком в счет оплаты цены Договора.

## **7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ.**

7.1. Квартира передается в следующем состоянии:

- *поверхности перегородок из гипсокартона – без разделки швов, без выполнения каких-либо подготовительных и отделочных работ по ним;*
  - *поверхность стен и перегородок из ячеистого бетона – без подготовки к отделке и без отделки;*
  - *поверхность бетонных стен – без выполнения каких-либо подготовительных и отделочных работ по ним;*
  - *поверхность плит перекрытия (потолки) – без выполнения каких-либо подготовительных и отделочных работ по ним;*
  - *устанавливается входная дверь без какой-либо отделки, межкомнатные двери не устанавливаются;*
  - *окна пластиковые, с 2-х камерными стеклопакетами, без антимоскитных сеток, без вентиляционных продухов;*
  - *оконные откосы не выполняются;*
  - *подоконники не выполняются, отливы выполняются из оцинкованной стали;*
  - *конструкция полов не выполняется;*
  - *в санузлах, ванных комнатах выполняется гидроизоляция без устройства конструкции полов;*
  - *холодное водоснабжение: выполняются только магистральные трубопроводы до счетчика холодной воды (водомера) с установкой узлов учета;*
  - *горячее водоснабжение: выполняются только магистральные трубопроводы до счетчика горячей воды (водомера) с установкой узлов учета;*
  - *система отопления выполняется в соответствии с проектом;*
  - *канализация: выполняются магистральные трубопроводы (стояки) без установки санитарно-технических приборов, ванн и без подводящих и отводящих труб к ним. На отводах стояков устанавливаются заглушки;*
  - *пожарные извещатели устанавливаются;*
  - *электротехнические работы: выполняется установка узла учета, внутриквартирная разводка с установкой выключателей и розеток отечественного производства. Патроны, плафоны, светильники, люстровые разъемы, электрическая плита не устанавливаются;*
  - *радиофикация: выполняется установка одной радиоточки в прихожей;*
- Участник долевого строительства после заселения выполняет работы по отделке и обустройству Квартиры с соблюдением действующих норм и правил самостоятельно.

7.2. Свидетельством качества Квартиры, соответствия ее техническим нормам и правилам является Разрешение на ввод Объекта строительства в эксплуатацию, выданное в соответствующем порядке.

7.3. До момента оформления права собственности на Квартиру Участник долевого строительства не вправе без разрешения Заказчика-Застройщика:

- производить самовольно перепланировки в Квартире,
- переносить самовольно трубы, загораживать узлы учета,
- нарушать, изменять проектную конструкцию систем инженерного обеспечения в Квартире и в доме (системы отопления, водоснабжения, канализации, электроснабжения, вентиляции), самовольно сносить перегородки, изменять положение стен и проводить другие работы, не предусмотренные проектной документацией.

## **8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.**

8.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до полного исполнения по нему Сторонами своих обязательств.

## **9. ФОРС-МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА.**

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если они явились следствием причин непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, или наступления обстоятельств о которых Стороны не могли знать заранее, включая военные действия, эпидемии, блокаду, землетрясения, наводнения, забастовка в отрасли или регионе, принятие органом государственной власти или управления правового акта, повлекшего невозможность исполнения настоящего Договора а также задержка сроков оплаты участником долевого строительства, предусмотренных настоящим договором.

9.2. При наступлении и прекращении указанных в п. 9.1. обстоятельств, Сторона настоящего Договора, для которой создавалась невозможность исполнения своих обязательств, должна немедленно известить об этом другую Сторону, приложив к извещению соответствующие документы.

9.3. Наступление обстоятельств, вызванных действием непреодолимой силы, влечет увеличение срока исполнения Договора на период действия указанных обстоятельств.

## 10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

10.1. Изменения и дополнения к настоящему Договору вносятся в установленном порядке, путем оформления дополнительного соглашения, подписанного Сторонами и зарегистрированного в установленном порядке при необходимости. Заказчик - Застройщик в случае расторжения договора по основаниям, предусмотренным частью 1 статьи 9 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (далее по тексту «Федеральный закон №214-ФЗ»), в течение двадцати рабочих дней со дня расторжения договора или в случае расторжения договора по основаниям, предусмотренным частью 1.1 статьи 9 Федерального закона от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (далее по тексту «Федеральный закон №214-ФЗ»), в течение десяти рабочих дней со дня расторжения договора обязан возвратить участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет цены договора.

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

1) неисполнения Заказчиком-Застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный договором срок передачи такого объекта на два месяца;

2) неисполнения Заказчиком-Застройщиком обязанностей, предусмотренных частью 2 статьи 7 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (далее по тексту «Федеральный закон №214-ФЗ»).

в этом случае Участник долевого строительства обязан пригласить уполномоченного представителя Заказчика- застройщика для безвозмездного устранения недостатков в разумный срок. При этом Участник долевого строительства не имеет права требовать от Заказчика-Застройщика соразмерного уменьшения цены договора, а так же не имеет права требовать возмещения своих расходов по устранению выявленных недостатков.

3) существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства;

4) нарушения Заказчиком-Застройщиком обязанностей, предусмотренных частью 3 статьи 15.1 Федерального закона №214-ФЗ;

5) в иных установленных Федеральным законом случаях.

Заказчик-Застройщик в случае расторжения Договора по указанным основаниям обязан действовать в порядке, предусмотренном ст. 9 Федерального закона № 214-ФЗ.

10.2.1. В случае отказа Участника долевого строительства от исполнения Договора, либо расторжения настоящего Договора по инициативе Участника долевого строительства по причинам, не указанным в п. 10,1, 10.2. настоящего договора и не предусмотренным в части 1 статьи 9 Федерального закона 214-ФЗ, Заказчик-Застройщик имеет право взыскать с Участника долевого строительства неустойку в размере 10% (десять) от стоимости настоящего Договора, путем их удержания при возврате денежных средств. Возврат денежных средств в этом случае осуществляется только после реализации Квартиры третьему лицу.

10.3. Способ обеспечения исполнения обязательств Заказчика-Застройщика по настоящему договору:

- залог права аренды земельного участка (кадастровый номер 71:29:010102:5763), выделенного застройщику согласно договору аренды земельного участка № 120А/16 от 26.10.2016 г. для строительства жилого дома, указанного в п. 1.1. настоящего договора.

10.4. Застройщик перечисляет обязательные отчисления (взносы) в ППК «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» в соответствии с действующим Федеральным законом № 214-ФЗ.

10.4.1. Участник долевого строительства не возражает в нахождении сторонних инженерных коммуникаций на земельном участке с кадастровым номером 71:29:010102:5763, на котором возводится жилой дом.

10.5. В случае обнаружения строительных недостатков при приемке Квартиры и в течение гарантийного срока Участник долевого строительства обязан пригласить представителя Заказчика-Застройщика для фиксации выявленных недостатков, и составления Акта об обнаружении выявленных недостатков, и сроков их устранения.

В случае обнаружения строительных недостатков при приемке Квартиры и в течение гарантийного срока Участник долевого строительства не имеет права требовать соразмерного уменьшения цены договора и возмещения своих расходов на устранение недостатков.

10.6. В случае возникновения споров по вопросам, предусмотренным настоящим Договором или в связи с ним, Стороны обязуются принять меры к разрешению их путем переговоров.

10.7. В случае изменения адреса или иных реквизитов, Стороны обязаны в течение 5 (пяти) дней направить друг другу письменное уведомление об этом.

В случае не исполнения одной из Сторон указанной обязанности, корреспонденция (претензии, ответы на них, извещения, вызовы и т.д.), направленная другой Стороной по адресу, указанному в разделе 11 (Реквизиты сторон) настоящего Договора, считается доставленной в день ее поступления в соответствующее почтовое отделение.

10.8. Настоящий Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному каждой из Сторон, один передается в Управление федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тульской области.

## 11. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

**«Заказчик-Застройщик»:**

**АО «ВНЕШСТРОЙ»**

300001, г. Тула, улица Демидовская плотина, д.27, тел.: (4872) 40-58-62, тел./факс (4872) 42-58-05

ИНН 7105005841, КПП 710501001, р/с 40702810500040000214 в Филиале Банка ГПБ (АО)

«Среднерусский», к/с 30101810700000000716, БИК 047003716

**Генеральный директор**

**АО «ВНЕШСТРОЙ»**

\_\_\_\_\_ **Афанасьев Николай Петрович**

**«Участник долевого строительства»:**

\_\_\_\_\_, дата рождения \_\_\_\_\_ г., место рождения \_\_\_\_\_,

гражданство: \_\_\_\_\_, пол: \_\_\_\_\_, паспорт: серия \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_; выдан: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ г., код подразделения \_\_\_\_\_, зарегистрирован(а) по адресу: \_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_