

# ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

г. Тверь

«\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2020 года

**Общество с ограниченной ответственностью «Основание»**, ИНН 6950134821, зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №12 по Тверской области «26» мая 2011 года за основным государственным регистрационным номером 1116952012946, созданное путем реорганизации в форме преобразования ЗАО «Основание», согласно свидетельству о государственной регистрации юридического лица серии 69 № 001966000, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице генерального директора Барановой Ирины Николаевны, действующей на основании Устава ООО «Основание» и решения общего собрания акционеров ЗАО «Основание» от «17» ноября 2010 года, и \_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «Дольщик», заключили настоящий договор о нижеследующем:

## 1. Основные термины, используемые в настоящем договоре.

1.1. «Земельный участок» – земельные участки, расположенные на землях населенных пунктов по адресу: Тверская область, город Тверь, улица Скворцова-Степанова, 15, общей площадью 15 966 (пятнадцать тысяч девятьсот шестьдесят шесть) кв. м, кадастровый номер 69:40:0100230:2611, разрешенное использование: под многоквартирные жилые дома в 5-17 этажей, по адресу: г. Тверь, ул. Александра Ульянова, д.39/20в общей площадью 2 374 (две тысячи триста семьдесят четыре) кв. м, кадастровый номер 69:40:0100230:2902, разрешенное использование: коммунальное обслуживание, по адресу: г. Тверь, улица Скворцова-Степанова, 25, общей площадью 350 (триста пятьдесят) кв. м, кадастровый номер 69:40:0100230:2612, разрешенное использование: под многоквартирные жилые дома в 5-17 этажей.

1.2. «Жилой комплекс» - 14-16 этажный жилой дом со встроенно-пристроенными административно-торговыми помещениями, подлежащий строительству на «Земельном участке» в 4 (четыре) этапа.

**Дом** – 3 (третий) этап строительства в составе «Жилого комплекса», общей проектной площадью 20831,5 кв.м., состоящий из 14-ти этажной 50 квартирной, 14-ти этажной 52 квартирной и 16-ти этажной 60 квартирной секций со встроенными помещениями общественного назначения, подлежащий строительству (созданию) на «Земельном участке». Каркас здания – монолитный железобетонный. Наружные ограждающие стены – из силикатного кирпича толщиной 250 мм с наружным утеплением минераловатными плитами толщиной 120 мм. Облицовка керамогранитом и современными композитными материалами. Перекрытия и покрытия – монолитные железобетонные. Класс энергоэффективности «Дома» согласно проектной документации – А+, Очень высокий. Сейсмостойкость согласно проектной документации – до 6 баллов.

1.3. «Объект долевого строительства» (далее - «Объект») – входящее в состав «Дома» жилое помещение - квартира № \_\_\_\_\_, состоящая из \_\_\_\_\_ комнат, имеющая общую проектную площадь \_\_\_\_\_) квадратных метров, в том числе площадь лоджии (балкона, террасы) с коэффициентом 1,0 – \_\_\_\_\_ квадратных метров, жилую проектную площадь \_\_\_\_\_ квадратных метров, кухню площадью \_\_\_\_\_ квадратных метров, санузел площадью \_\_\_\_\_ квадратных метров, санузел площадью \_\_\_\_\_) квадратных метров, прихожая – \_\_\_\_\_ квадратных метров, гардеробная – \_\_\_\_\_ квадратных метров, расположенная в одном уровне на \_\_\_\_\_ этаже «Дома» в третьем подъезде в осях \_\_\_\_\_, согласно проектной документации на строительство «Дома», шифр \_\_\_\_\_.

Место расположения «Объекта» указано на плане \_\_ (\_\_\_\_\_) этажа «Дома» (приложение № 1 к настоящему договору).

Общая площадь «Объекта» определяется согласно проекту по внутреннему контуру стен и уточняется после проведения обмеров организацией технической инвентаризации/кадастровым инженером (при этом площадь лоджии считается сторонами с коэффициентом 1,0).

#### 1.4. «Общее имущество» собственников помещений в «Доме»:

- помещения в «Доме», а по окончании строительства всех этапов строительства «Жилого комплекса» - в «Жилом комплексе», не являющиеся квартирами, встроено-пристроенными административно-торговыми помещениями, кладовыми комнатами и предназначенные для обслуживания более одного помещения в «Доме» и «Жилом комплексе», в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технический этаж, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в «Доме» и «Жилом комплексе» оборудование;

- крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции «Дома» и «Жилого комплекса», механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в «Домах» в составе «Жилого комплекса» за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

- «Земельный участок» с элементами озеленения и благоустройства, наружные инженерные сети, в т.ч. находящиеся за пределами «Земельного участка», обеспечивающие «Жилой комплекс»;

- Котельная мощностью 7,64 Мвт.

## 2. Предмет договора.

2.1. «Застройщик» обязуется в предусмотренный настоящим договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) «Дом» и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать «Объект» «Дольщику», а «Дольщик» обязуется уплатить «Застройщику» обусловленную настоящим договором цену и принять «Объект».

2.2. При заключении настоящего договора общая площадь «Объекта» и жилая площадь «Объекта» определены в соответствии с проектной документацией на «Дом». После ввода «Дома» в эксплуатацию при передаче «Объекта долевого строительства» в собственность «Дольщика» по передаточному акту общая площадь «Объекта» и жилая площадь «Объекта» фиксируются в данном акте согласно обмерам организации технической инвентаризации/кадастрового инженера.

2.3. Право Застройщика на привлечение денежных средств граждан для строительства (создания) многоквартирного дома с принятием на себя обязательств, после исполнения которых у Участника долевого строительства возникнет право собственности на помещения в многоквартирных домах и (или) иных объектах недвижимости, подтверждают следующие документы:

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости № КУВИ-002/2020-29227110 от 14.10.2020г. о государственной регистрации права собственности Застройщика на земельный участок с кадастровым номером 69:40:0100230:2611

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости № КУВИ-002/2020-29226045 от 14.10.2020г. о государственной регистрации права собственности Застройщика на земельный участок с кадастровым номером 69:40:0100230:2902

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости № КУВИ-002/2020-29226324 от 14.10.2020г. о государственной регистрации права собственности Застройщика на земельный участок с кадастровым номером 69:40:0100230:2612

- Разрешения на строительство № 69-ру69304000-87-2019, выданного Департаментом архитектуры и градостроительства администрации города Твери 25.12.2019 г. с учетом решений о внесении изменений №1 от 16.04.2020;

- Проектной деклараций о строительстве 3-го этапа строительства 14-16-ти этажного многоквартирного жилого дома со встроено-пристроенными административно-торговыми

помещениями по адресу: город Тверь, улица Скворцова-Степанова, 15 с изменениями, размещенных в сети Интернет на сайтах: [www.osnovanie-tver.ru](http://www.osnovanie-tver.ru) и [nash.dom.rf](http://nash.dom.rf);

- Постановления Администрации города Твери от 15.12.2015 № 2253 «О присвоении адреса земельному участку с кадастровым номером 69:40:0100230:2611 и расположенному на нем объекту капитального строительства на улице Скворцова-Степанова в Заволжском районе».

### **3. Техническая характеристика «Дома».**

#### 3.1. Описание основных конструкций «Дома»:

- Фундаменты – монолитная железобетонная плита.
- Каркас здания – монолитный железобетонный.
- Наружные ограждающие стены – из силикатного кирпича толщиной 250 мм с наружным утеплением минераловатными плитами толщиной 120 мм. Облицовка керамогранитом и современными композитными материалами.
- Межквартирные стены – из газосиликатных блоков толщиной 200 мм.
- Перегородки в квартирах и нежилых помещениях – из силикатного кирпича толщиной 120 мм.
- Перемычки – сборные железобетонные, металлические.
- Перекрытия и покрытия – монолитные железобетонные.
- Кровля – плоская с применением рулонных материалов и внутренним водостоком.
- Окна – изделия из ПВХ профилей с двухкамерными стеклопакетами, окно и дверь, выходящие на лоджию (балкон) – однокамерный стеклопакет.
- Трубопровод холодного водоснабжения – трубы стальные водогазопроводные оцинкованные.
- Трубопровод горячего водоснабжения – трубы стальные водогазопроводные оцинкованные.
- Канализация – трубы ПВХ.
- Электрика – медный провод, электрические счетчики – однотарифные.
- Отопление – двухтрубная система коллекторного типа.
- Вентиляция – в жилых помещениях: приточно-вытяжная с естественным побуждением; в нежилых помещениях: в соответствии с СП 60.13330.2012.
- Сети связи - телефония, телевидение, доступ к сети «интернет» в жилых помещениях.
- Система пожарной сигнализации в подъездах жилого дома и нежилых помещениях.
- Лифтовое сообщение в соответствии со СНиП.
- Класс энергоэффективности «Дома» согласно проектной документации – А+, высокий.
- Сейсмостойкость согласно проектной документации – до 6 баллов.

#### 3.2. В работы по настоящему договору входят:

- Устройство цементно-песчаной стяжки пола в соответствии со СНиП.
- Монтаж скрытой электропроводки (под штукатурку), монтаж квартирного щитка с автоматами, монтаж электрошкафа с квартирными однотарифными электросчетчиками на лестничной клетке.
- Штукатурные работы поверхностей стен и откосов проема входной двери и оконных проемов, кроме монолитных стен, пилонов, вентиляционных блоков.
- Монтаж общедомовых стояков холодного и горячего водоснабжения, а также соответствующих водораспределительных отводов для обеспечения «Объекта» водой с установкой счетчиков холодной и горячей воды. Проходящие в «Объекте» трубопроводы коробами из ГКЛ, каким-либо иным способом не закрываются.
- Монтаж общедомовых канализационных стояков с устройством отводов для обеспечения «Объекта». Проходящие в «Объекте» трубопроводы коробами из ГКЛ, каким-либо иным способом не закрываются.
- Монтаж в подъездах «Дома» системы освещения, установка осветительных приборов и выключателей.
- Монтаж системы отопления «Объекта» и «Дома» с установкой радиаторов.

- Установка металлического входного дверного блока в «Объект» с отделкой снаружи и внутри с запорным устройством.
- Установка на входе в подъезды «Дома» металлических дверей.
- Чистовая отделка подъездов «Дома».
- Обеспечение технической возможности подключения «Объекта» к сети Интернет, телефонной связи, к телевизионной антенне.
- Остекление лоджии изделиями из ПВХ конструкций.

3.3. В работы по настоящему договору не входят:

- Облицовка пола «Объекта» керамической плиткой, укладка линолеума (паркета, ковролина, ламината и т.п.), устройство деревянного настила, монтаж плинтусов (чистовые полы).
- Шпатлевка стен «Объекта», облицовка стен «Объекта» керамической плиткой, окраска, оклейка обоями и т.п.
- Окраска потолков «Объекта», подвесные потолки и т.п.
- Установка внутренних (внутри «Объекта») дверных блоков и наличников.
- Установка подоконных досок в «Объекте».
- Разводка в «Объекте» трубопроводов холодного и горячего водоснабжения от соответствующих общедомовых стояков до точек подключения сантехприборов; установка в «Объекте» унитазов, умывальников, моек, ванн, душевых поддонов (их смесителей), полотенцесушителей и другого сантехнического оборудования.
- Разводка в «Объекте» канализационных трубопроводов от соответствующих общедомовых стояков до точек подключения сантехприборов.
- Разводка телевизионного кабеля от распределительной коробки до точек подключения в «Объекте».
- Разводка телефонного кабеля от распределительной коробки до точек подключения в «Объекте».
- Установка осветительных приборов в «Объекте», электророзеток и выключателей и т.п.,
- Системы безопасности и мониторинга (домофоны, сигнализация и т.п.).

3.4. «Дольщик» извещен и согласен, что выполнение «Застройщиком» объема работ, предусмотренных условиями настоящего договора (за исключением выполнения работ, указанных в п. 3.3. Договора), не обеспечивает полную готовность «Объекта» к использованию в соответствии с целевым назначением. Определение объема работ по доведению «Объекта» до полной готовности, а так же выполнение этих работ и работ, указанных в п. 3.3. Договора, производятся «Дольщиком» самостоятельно и за свой счет.

#### **4. Обязанности сторон.**

4.1. «Застройщик» обязуется:

1) осуществить строительство «Дома», в том числе:

заключить с подрядными строительными организациями договоры на строительство «Дома» и инженерных коммуникаций к нему,

осуществлять технический надзор за качеством ведения работ по настоящему договору и их соответствием проектной документации на строительство «Дома», строительным нормам и правилам на всем протяжении строительства «Дома», включая наружные инженерные сети и благоустройство прилегающей территории;

выполнять все обоснованные требования «Дольщика» об устранении выявленных им дефектов выполненных работ;

2) ввести законченный строительством «Дом» в эксплуатацию;

3) передать по акту «Дольщику» «Объект» после ввода «Дома» в эксплуатацию;

На «Застройщика» также возлагаются обязанности, предусмотренные действующим законодательством, иными разделами настоящего договора, а также являющиеся встречными по отношению к правам «Дольщика».

4.2. «Дольщик» обязуется:

- 1) оплатить «Застройщику» цену «Объекта» в соответствии с условиями настоящего договора;
- 2) принять по передаточному акту «Объект» после ввода «Дома» в эксплуатацию;
- 3) нести расходы по государственной регистрации настоящего договора, а также дополнительных соглашений к нему в размере, предусмотренном действующим законодательством;

На «Дольщика» также возлагаются обязанности, предусмотренные действующим законодательством, иными разделами настоящего договора, а также являющиеся встречными по отношению к правам «Застройщика».

4.3. Обязательство «Застройщика» по передаче «Дольщику» «Объекта» является встречным по отношению к обязательствам «Дольщика» осуществлять платежи в соответствии с пунктом 7.2. настоящего договора.

Нарушение «Дольщиком» срока оплаты, предусмотренного пунктом 7.2. настоящего договора, является основанием для освобождения «Застройщика» от ответственности за нарушение срока передачи «Застройщиком» «Дольщику» «Объекта», предусмотренного пунктом 6.1. настоящего договора.

4.4. Способы обеспечения исполнения обязательств «Застройщика» по настоящему договору:

- 1) Залог в порядке, предусмотренном статьями 13 – 15 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (с изменениями).

- 2) Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства согласно статье 23.2 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

## **5. Права сторон.**

### **5.1. Права «Дольщика»:**

- 1) право на отказ от исполнения настоящего договора в случаях, предусмотренных действующим законодательством и настоящим договором.

- 2) право требовать расторжения настоящего договора в судебном порядке в случаях, предусмотренных действующим законодательством;

### **5.2. Права «Застройщика»:**

- 1) право в одностороннем порядке принимать технические решения по строительству «Жилого комплекса», «Дома», «Объекта», «Общего имущества», не ухудшающие эксплуатационные свойства «Дома», «Объекта», «Общего имущества»;

- 2) самостоятельно, без согласования с «Дольщиком», привлекать третьих лиц для участия в долевом строительстве «Жилого комплекса», «Дома» с обязательством передать в их собственность после получения разрешения на ввод «Дома» в эксплуатацию иные, помимо «Объекта», помещения;

- 3) право на отказ от исполнения настоящего договора в случаях, предусмотренных действующим законодательством и настоящим договором;

- 4) досрочно исполнить свои обязательства по настоящему договору; в этом случае «Дольщик» обязуется принять такое исполнение как надлежащее.

## **6. Срок и порядок передачи «Объекта долевого строительства» «Дольщику».**

6.1. «Застройщик» обязуется передать «Дольщику» «Объект» в составе введенного в эксплуатацию «Дома» не позднее 10.08.2024 г.

Предполагаемый срок получения разрешения на ввод «Дома» в эксплуатацию I квартал 2024 года.

6.2. Передача «Объекта» «Застройщиком» и принятие его «Дольщиком» осуществляются по подписываемому сторонами настоящего договора передаточному акту. Одновременно с

принятием «Объекта» по передаточному акту к «Дольщику» переходит доля в праве собственности на «Общее имущество».

По согласованию между «Застройщиком» и «Дольщиком» «Объект» может быть передан «Дольщику» по промежуточному акту приема - передачи для начала осуществления отделки в «Объекте». В этом случае «Застройщик» считается исполнившим обязанность по передаче «Объекта» «Дольщику» надлежаще и ответственность, установленная п.10.1. настоящего договора не применяется к «Застройщику» вне зависимости от того, какой датой будет подписан акт приема-передачи, являющийся основанием регистрации перехода права собственности на «Объект».

В случае если «Объект» по промежуточному акту передан до момента сдачи дома в эксплуатацию, такой акт является надлежащим подтверждением передачи «Объекта» от «Застройщика» «Дольщику» в дату сдачи дома в эксплуатацию.

6.3. «Застройщик» не менее чем за месяц до наступления установленного срока передачи «Объекта» обязан уведомить «Дольщика» о готовности передать «Объект». «Дольщик», получивший уведомление «Застройщика» о завершении строительства (создания) «Дома» и о готовности «Объекта» к передаче, обязан приступить к его принятию в предусмотренный таким уведомлением срок.

6.4. В случае если строительство «Дома» не может быть завершено в срок, указанный в п.6.1. настоящего договора, «Застройщик», не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения вышеуказанного срока, направляет «Дольщику» соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Руководствуясь ч. 2 ст. 438 ГК РФ, Стороны пришли к соглашению, что не получение «Застройщиком» письменных возражений «Дольщика» в течение месяца с момента получения «Дольщиком» предложения об изменении Договора, означает согласие «Дольщика» с новыми сроками окончания строительства и передачи «Объекта», а также возникновение его обязанности по подписанию и государственной регистрации соответствующего дополнительного соглашения к настоящему Договору.

6.5. «Застройщик» и «Дольщик» в назначенное время производят осмотр «Объекта», после чего подписывают соответствующий передаточный акт.

В случае несоответствия «Объекта» условиям настоящего договора, требованиям технических и/или градостроительных регламентов, проектной документации, иным обязательным требованиям, делающие его непригодным для предусмотренного договором использования, «Дольщик» вправе потребовать от «Застройщика» составления акта с указанием выявленных несоответствий и отказаться от приемки «Объекта» по передаточному акту пока «Застройщик» не устранит указанные недостатки. После устранения недостатков стороны проводят повторную приемку «Объекта» в описанном выше порядке.

Недостатки «Объекта», возможные к устранению в рамках гарантийных обязательств не являются основанием для отказа от приемки «Объекта» по передаточному акту.

6.6. С момента принятия «Дольщиком» «Объекта» на основании передаточного акта или иного документа о передаче, «Дольщик» несет ответственность перед «Застройщиком» и третьими лицами за ущерб, причиненный в процессе пользования «Объектом».

6.7. При уклонении «Дольщика» от принятия «Объекта» в установленный срок или при отказе «Дольщика» от принятия «Объекта» (за исключением случая составления акта, указанного в абзаце втором пункта 6.5. настоящего договора) «Застройщик» по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного настоящим договором для передачи «Объекта» «Дольщику», вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче «Объекта». При этом риск случайной гибели «Объекта», бремя его содержания и ответственность за пользование «Объектом» признаются перешедшими к «Дольщику» со дня составления данного одностороннего акта или иного документа о передаче «Объекта».

6.8. «Объект» передается «Дольщику» по цене в рублях РФ, образованной в процессе выполнения настоящего договора.

6.9. «Дольщик» обязуется в течении 30 (тридцати) дней с момента подписания передаточного акта на «Объект» сдать необходимые документы для осуществления государственной регистрации права собственности «Дольщика» в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

## 7. Цена договора, сроки и порядок ее уплаты.

7.1. На момент подписания настоящего договора цена «Объекта» составляет \_\_\_\_\_ рублей и определяется путем произведения общей проектной площади «Объекта», определенной в соответствии с п. 1.3. настоящего договора, на стоимость одного квадратного метра общей площади «Объекта», равной \_\_\_\_\_) рублей.

Стороны пришли к соглашению о том, что стоимость 1 (одного) квадратного метра общей площади «Объекта» является окончательной и неизменной в течении всего срока действия договора.

7.1.1. Указанная цена договора, не является окончательной и может быть изменена на основании общей площади «Объекта», определенной по результатам обмеров «Объекта» органом технической инвентаризации/кадастровым инженером после окончания строительства Дома (при этом площадь лоджии считается сторонами с коэффициентом 1,0).

7.1.2. В случае если общая площадь «Объекта» превысит проектную площадь «Объекта» «Дольщик» обязуется уплатить «Застройщику» разницу в цене договора, рассчитанную исходя из стоимости одного квадратного метра общей площади «Объекта» указанной в п. 7.1. настоящего договора.

При этом новая цена «Объекта» определяется следующим образом:

$\Sigma = S1 \times \underline{\hspace{2cm}}$ , где

$\Sigma$  - новая цена «Объекта» в рублях;

$S1$  – общая площадь «Объекта» с учетом холодных помещений согласно обмерам организации технической инвентаризации/кадастрового инженера, при этом площадь лоджии считается сторонами с коэффициентом 1,0.

7.1.3. В случае если общая площадь «Объекта», окажется меньше проектной площади «Объекта» «Застройщик» обязуется вернуть «Дольщику» разницу в цене договора, рассчитанную исходя из стоимости одного квадратного метра общей площади «Объекта» указанной в п. 7.1. настоящего договора.

Окончательная цена «Объекта» определенная в вышеуказанном порядке и общая площадь «Объекта» согласно обмерам произведенным организацией технической инвентаризации/кадастровым инженером (при этом площадь лоджии считается сторонами с коэффициентом 1,0) указывается в подписываемом сторонами настоящего договора передаточном акте или ином документе о передаче «Объекта».

7.1.4. Цена «Объекта» включает в себя средства на возмещение затрат на строительство «Объекта» и средства на оплату услуг «Застройщика».

7.2. Участник долевого строительства перечисляет денежные средства в размере, указанном в 7.1. настоящего Договора, на открытый в \_\_\_\_\_ (наименование уполномоченного банка) счет эскроу.

7.3. Сроки и размер вносимых средств:

\_\_\_\_\_

Сведения об уполномоченном банке: \_\_\_\_\_ (наименование, в том числе фирменное, место нахождения и адрес, электронная почта, номер телефона).

7.4. Участник долевого строительства уплачивает цену Договора до ввода Объекта долевого строительства в эксплуатацию. Факт оплаты Участником долевого строительства цены Договора будет подтверждаться копиями платежных поручений с отметкой банка об исполнении.

7.5.. В случае определения новой цены «Объекта» в соответствии с пунктом 7.1.1. - 7.1.3. настоящего договора разница между новой ценой «Объекта» и ценой «Объекта» в размере \_\_\_\_\_ рублей, определенной на момент подписания настоящего договора, оплачивается «Дольщиком» (возвращается «Застройщиком») до подписания передаточного акта, указанного в пункте 6.2. настоящего договора.

7.6. Стороны пришли к соглашению, что разница в значениях между общей проектной площадью «Объекта» и общей площадью «Объекта», которая будет указана в выписке из

единого государственного реестра недвижимости, определенная согласно п. 5 ст. 15 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ), устанавливающим, что общая площадь жилого помещения состоит из суммы 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 балконов, лоджий, веранд и террас, не влечет за собой изменения цены настоящего договора.

7.7. В случае досрочного исполнения «Застройщиком» своих обязательств по настоящему договору «Дольщик» обязуется произвести соответствующую досрочную оплату по настоящему договору.

## **8. Форс-мажор.**

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение обязательств по настоящему договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера, которые сторона не могла ни предвидеть, ни предотвратить всеми разумными мерами.

8.2. К событиям непреодолимой силы относятся события, на которые сторона не может оказывать влияние и за возникновение которых не несет ответственности, например: землетрясение, наводнение, пожар (как стихийное явление), а также забастовки, правительственные постановления или распоряжения (или отсутствие таковых) государственных органов, органов местного самоуправления, военные действия любого характера, препятствующие выполнению предмета настоящего договора.

8.3. Сторона, ссылающаяся на обстоятельства непреодолимой силы, обязана незамедлительно информировать другую сторону о наступлении подобных обстоятельств в письменной форме.

8.4. «Застройщик» освобождается от ответственности за нарушение срока, указанного в абзаце первом пункта 6.1. настоящего договора, если это нарушение было допущено в связи с нарушением государственными органами и/или органами местного самоуправления города Твери, организациями и учреждениями, установленных сроков проведения процедуры (всей или отдельных ее этапов) приемки в эксплуатацию вновь построенных объектов и регистрации прав Дольщика на «Объект» при отсутствии ненадлежащих действий со стороны «Застройщика».

«Застройщик» освобождается от ответственности за нарушение срока, указанного в абзаце первом пункта 6.1, настоящего договора, по основаниям, предусмотренным настоящим пунктом, на период времени, равный периоду просрочки оформления уполномоченным органом соответствующих документов.

## **9. Риск случайной гибели или случайного повреждения «Объекта».**

9.1. Риск случайной гибели или случайного повреждения «Объекта» до его передачи «Дольщику» по передаточному акту или иному документу о передаче, несет «Застройщик». После подписания передаточного акта или иного документа о передаче, риск случайной гибели или случайного повреждения «Объекта» несет «Дольщик».

## **10. Ответственность сторон.**

10.1. Стороны настоящего договора несут ответственность за неисполнение либо ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему договору в соответствии с нормами действующего законодательства, в частности - Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (с изменениями).

## **11. Гарантии качества.**

11.1. «Застройщик» гарантирует соответствие выполненных работ по строительству «Объекта» условиям настоящего договора, требованиям технических регламентов, проектной

документации и градостроительным регламентам. «Застройщик» несет ответственность перед «Дольщиком» за недостатки и дефекты, допущенные по вине «Застройщика», обнаруженные в пределах гарантийного срока. Гарантийный срок для «Объекта», за исключением технологического и инженерного оборудования, составляет 5 (пять) лет со дня передачи «Объекта». Гарантийный срок на инженерное и технологическое оборудование, входящее в состав «Объекта», составляет 3 (три) года со дня подписания первого передаточного акта на помещение, входящего в состав «Дома».

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

## **12. Особые условия.**

12.1. В связи с тем, что строительство «Жилого комплекса» будет осуществляться в 4 (четыре) этапа, строительство «Дома» из которых является 3-им этапом, после ввода «Дома» в эксплуатацию и передачи помещений в составе «Дома» в собственность всех дольщиков, заключивших договоры участия в долевом строительстве «Дома», последним переходит доля в праве общей долевой собственности на «Земельный участок» в размере 37,5% (тридцать семь целых, пять десятых), что соответствует 7009 (семь тысяч девять) кв.м.

После завершения строительства каждого последующего этапа строительства в составе «Жилого комплекса» участникам соответствующего этапа строительства переходит доля в праве общей долевой собственности на земельный участок в размере согласно действующему законодательству Российской Федерации. Указанные доли земельного участка не подлежат выделению в натуре и являются общей территорией для пользования участниками введенных в эксплуатацию этапов строительства.

По окончании строительства всех этапов строительства «Жилого комплекса» весь земельный участок площадью 18690 (восемнадцать тысяч шестьсот девяносто) кв. м будет находиться в общей долевой собственности участников всех этапов строительства дома без выдела в натуре долей под соответствующий этап строительства с имеющимися на земельном участке дорогами, проездами, детскими и спортивными площадками, площадкой для мусора, парковочными местами и т.д.

12.2. На период строительства последующих этапов «Жилого комплекса» стороны настоящего договора пришли к соглашению и определили порядок пользования «Земельным участком», а именно: участники долевого строительства «Дома» на период строительства 4-го этапа строительства «Жилого комплекса» пользуются совместно с собственниками помещений введенного в эксплуатацию 1-го и 2-ого этапов строительства частью «Земельного участка» площадью 14 579 (четырнадцать тысяч пятьсот семьдесят девять) кв.м. Границы пользования «Земельным участком» определены на плане «Земельного участка» (Приложении № 2 к настоящему договору).

После ввода в эксплуатацию каждого из последующих этапов строительства «Жилого комплекса» границы пользования «Земельным участком» собственниками помещений в составе «Дома» увеличиваются согласно границам пользования «Земельным участком» участниками соответствующего этапа строительства «Жилого комплекса». При этом внутренние границы между частями «Земельного участка», перешедшими в пользование в связи с вводом каждого из последующих этапов строительства «Жилого комплекса», не устанавливаются.

12.3. Строительство Котельной осуществлено на земельном участке, площадью 2 374 кв.м, кадастровый номер: 69:40:0100230:2902, по адресу: город Тверь, ул. Скворцова-Степанова, д. 15в.

Земельный участок, площадью 2 374 кв.м, кадастровый номер: 69:40:0100230:2902 после завершения строительства всех очередей 14-16 этажного жилого дома со встроено-пристроенными административно-торговыми помещениями и проведения необходимых мероприятий по регистрации прав будет находиться в общей долевой собственности участников всех этапов строительства дома без выдела в натуре долей.

### **13. Заключительные положения.**

13.1. Настоящий договор может быть расторгнут, в том числе путем одностороннего отказа от его исполнения, по основаниям, предусмотренным нормами действующего законодательства, в частности - Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (с изменениями).

13.2. Настоящий договор подлежит государственной регистрации в органе регистрации прав и считается заключенным с момента такой регистрации. Стороны обязуются в день подписания настоящего договора подать в орган регистрации прав документы, необходимые для регистрации настоящего договора.

Настоящий договор действует до полного выполнения сторонами настоящего договора обязательств по нему.

13.3. «Дольщик» вправе уступить все свои права по настоящему договору, в том числе право требования передачи «Объекта», третьему лицу с момента государственной регистрации настоящего договора до момента подписания передаточного акта, указанного в пункте 6.2. настоящего договора, только с согласия «Застройщика» и после уплаты цены настоящего договора или одновременно с переводом долга «Дольщика» по оплате цены настоящего договора на нового «Дольщика».

Уступка прав требования по настоящему договору подлежит государственной регистрации в органе регистрации прав.

«Дольщик» обязуется уведомить «Застройщика» о государственной регистрации уступки прав по настоящему договору в письменном виде в течении 10 (десяти) дней со дня указанной уступки с одновременным представлением доказательств ее регистрации.

13.4. В соответствии с положениями Федерального закона от «27» июля 2006 г. N 152-ФЗ «О персональных данных» (с изменениями), «Дольщик» дает согласие «Застройщику» на обработку своих персональных данных, указанных в настоящем договоре, в том числе номер контактного телефона, включая их сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу), уничтожение, с целью исполнения обязательств по настоящему договору. Согласие на обработку персональных данных «Дольщика» действует до истечения гарантийного срока по настоящему договору.

13.5. «Застройщик» доводит до сведения «Дольщика», что в соответствии с положениями п. 14 ст. 161 ЖК РФ

до заключения договора управления многоквартирным домом между «Дольщиком» и управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, управление многоквартирным домом будет осуществляться управляющей организацией, с которой «Застройщиком» должен быть заключен договор управления многоквартирным домом не позднее чем через пять дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

13.6. Реквизиты «Застройщика» для осуществления расчетов по настоящему договору: место нахождения, почтовый адрес, адрес нахождения кассы: 170042, город Тверь, улица Скворцова-Степанова, дом 25; ИНН 6950134821, КПП 695201001, п/с № 40702810427250002354

Филиал Банка ВТБ (ПАО) в г. Воронеж, г. Воронеж , БИК 042007835, кор./счёт № 30101810100000000835 в Отделении Воронеж.

13.7. Реквизиты «Дольщика»: \_\_\_\_\_

13.8. Стороны обязуются уведомить друг друга обо всех изменениях в платежных, почтовых и иных реквизитах в течение 3 (трех) дней со дня, когда такие изменения произойдут.

13.9. Расходы по регистрации настоящего договора в органе регистрации прав, стороны несут в соответствии с действующим законодательством.

13.10. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один из которых передается в орган регистрации прав, по одному для «Застройщика» и «Дольщика».

Приложение №1 – План \_\_\_\_\_) этажа «Дома», место расположения «Объекта».

Приложение № 2 – План «Земельного участка», границы пользования «Земельным участком».

### Подписи сторон:

«Застройщик»:

\_\_\_\_\_

(фамилия, имя, отчество  
подпись)

М.П.

«Дольщик»:

\_\_\_\_\_

(фамилия, имя, отчество  
подпись)