

ДОГОВОР № __-В
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ
ЖИЛОГО ДОМА БЛОКИРОВАННОЙ ЗАСТРОЙКИ

Город Тверь Тверская область. Две тысячи _____.

Общество с ограниченной ответственностью «ПромЖилСтрой» (сокращённое наименование **ООО «ПромЖилСтрой»**), юридическое лицо, зарегистрированное в соответствии с законодательством Российской Федерации, ИНН/КПП 6950164632/695001001, внесенное в единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1136952005046, с местом нахождения по адресу: РФ, 170002, Тверская область, город Тверь, улица Колодкина, дом 11, каб.15 в лице директора Деткова Андрея Анатольевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и участник долевого строительства **гражданин(ка) РФ** _____, _____ года рождения, паспорт серии _____ № _____ выдан _____ года _____, зарегистрированный(ая) по адресу: _____, именуемая в дальнейшем «**Дольщик**», с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

Раздел 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить **«Жилой дом блокированной застройки, состоящий из 3-х и более блоков»**, расположенный по адресу: **г. Тверь, ул. Восточная, д.100** (далее - ЖДБЗ) и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию ЖДБЗ передать в собственность Дольщика объект долевого строительства – **жилой блок** (далее – жилой блок) с условным (проектным) номером № __*), расположенный на 1-3м этаже ЖДБЗ, а Дольщик обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Жилой блок.

*) Условный (проектный) номер Жилого блока может измениться после проведения технического и инвентаризационного учета объекта долевого строительства и постановки его на кадастровый учет объектов недвижимости (объектов капитального строительства).

1.2. Застройщик имеет право заключить с Участником долевого строительства настоящий Договор на основании следующих документов:

- Земельный участок, кадастровый № 69:40:0200203:423, общей площадью 4989 кв.м. Участок принадлежит «Застройщику» по договору уступки прав и обязанностей арендатора по договору аренды земельного участка, государственная собственность на который не разграничена б/н от 25.04.2018 г., договора аренды земельного участка, государственная собственность на который не разграничена №4-1 от 14.01.2016 с администрацией города Твери.

- Разрешение на строительство № 69-гу69304000-124-2017 от 20 июня 2017 года, выдано Департаментом архитектуры и строительства администрации города Твери.

- Проектная декларация опубликована на сайте www.промжилстройтверь.рф

1.3. Передаваемый Дольщику жилой блок соответствует следующим проектным характеристикам:*)

Количество жилых комнат: _____ (_____)

Этаж: **1-3**

Общая площадь жилого блока: _____ **кв.м.**

в том числе жилая площадь жилого блока: _____ **кв.м.**

*) Проектный план (планировка) жилого блока указаны в **Приложении 1, Приложении 2, Приложении 3** к настоящему Договору.

1.4. Общая (проектная) площадь Жилого блока составляет _____ (_____) **кв.м.** Общая (проектная) площадь Жилого блока указывается в проектной документации ЖДБЗ.

1.5. В передаваемом Жилом блоке Застройщиком выполняются следующие виды отделочных и специальных работ:

- перетирка потолков;
- установка пластиковых оконных блоков (с фурнитурой) и входной металлической двери в Жилой блок;
- монтаж системы водоснабжения: трубные разводки до счетчиков (без подводки к сантехническим приборам, без установки сантехнических приборов и смесителей), приобретение и установка счетчика холодной воды;
- монтаж системы канализации (без подводки к сантехническим приборам);
- монтаж системы отопления (с установкой приборов отопления);
- монтаж системы газоснабжения, приобретение и установка газового котла и счетчика;
- электротехнические работы: скрытая проводка (без установки - розеток и выключателей), приобретение и установка электросчетчика;
- монтаж системы вентиляции, вентканалы в капитальных стенах на кухне и в санузле (без установки

квартирных вентиляторов);

1.6. Все работы производятся в соответствии со строительными нормами и правилами, действующими техническими и градостроительными регламентами, а также техническими условиями, выданными Застройщику уполномоченными службами и организациями города Твери, утвержденной проектной документацией ЖДБЗ.

Застройщик вправе вносить изменения в проектную документацию ЖДБЗ без согласования с Дольщиком во всех случаях, кроме случаев, когда такие изменения непосредственно относятся к Жилому блоку, передаваемого Дольщику.

1.7. Застройщик гарантирует, что Жилой блок, указанный в пункте 1.1 Договора, а также право на получение и оформление объекта недвижимости в собственность на дату заключения настоящего Договора участия в долевом строительстве никому не переданы, не заложены, в споре и под арестом не состоят, иных Договоров участия в долевом строительстве ЖДБЗ в отношении указанного Жилого блока Застройщиком с иными лицами не заключалось.

1.8. Права и обязанности сторон по настоящему Договору устанавливаются и регулируются положениями Федерального закона №214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» (далее – Закон) и настоящим Договором.

1.9. Гражданская ответственность Застройщика застрахована до государственной регистрации настоящего договора за счет обязательных отчислений (взносов) застройщика в Публично-правовую компанию «Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства».

Раздел 2. ЦЕНА ДОГОВОРА, ПОРЯДОК И СРОКИ ОПЛАТЫ. ВЗАИМОРАСЧЕТЫ СТОРОН

2.1. Исполнение настоящего Договора (цена Договора) оплачивается Дольщиком и составляет на момент подписания настоящего Договора сумму _____ (_____) рублей 00 копеек без НДС и складывается из следующих составляющих:

2.1.1. суммы денежных средств на возмещение затрат на строительство жилого блока в размере _____ (_____) рубля 00 копеек, без НДС;

2.1.2. суммы денежных средств на оплату услуг Застройщика в размере _____ (_____) рублей 00 копеек, без НДС из расчета 4 % (четыре целых процента) от суммы денежных средств на возмещение затрат на строительство Жилого блока.

2.1.3. Цена Договора в п.2.1 на строительство Жилого блока является окончательной и изменению не подлежит.

2.2 Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего договора на специальный счет эскроу, открываемый в ПАО Сбербанк (далее - Эскроу-агент), для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (далее – Депонент) в целях их перечисления Застройщику при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Застройщиком, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-707-00-70 (доб. 6099-2854).

Депонент: _____

Застройщик: ООО «ПромЖилСтрой»

Депонируемая сумма: 5 600 350 (пять миллионов шестьсот тысяч триста пятьдесят) рублей 00.

Срок перечисления Депонентом суммы депонирования: после государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тверской области путем внесения денежных средств на Счет эскроу, открытый в Банке, но не позднее даты сдачи дома в эксплуатацию.

Срок условного депонирования денежных средств: до 30 июня 2021г

Основания перечисления Застройщику депонированной суммы: - разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства;

Обязанность Участника долевого строительства по уплате обусловленной Договором цены считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

Проценты на сумму денежных средств, находящихся на счете эскроу, не начисляются. Вознаграждение уполномоченному банку, являющемуся эскроу-агентом по счету эскроу, не выплачивается.

Открытие Счета эскроу осуществляется Участником в следующем порядке:

2.2.1. Одновременно с подписанием настоящего Договора Стороны составляют индивидуальные условия Договора счета эскроу по форме, утвержденной Банком.

2.2.2. В течение 1 (одного) рабочего дня с момента подписания настоящего Договора Застройщик

обязуется передать подписанные индивидуальные условия Договора счета эскроу в Банк.

2.2.3. Условия Договора счета эскроу определяются индивидуальными условиями Договора счета эскроу, общими условиями Договора счета эскроу, утвержденными Банком, а также Законом № 214-ФЗ, Гражданским кодексом Российской Федерации и иными нормативно-правовыми актами, действующими на территории Российской Федерации. При этом Стороны определили срок условного депонирования денежных средств на Счете эскроу - «30» июня 2021 года.

2.2.4. Факт заключения Договора счета эскроу и открытия Счета эскроу подтверждается соответствующим уведомлением Банка.

2.2.5. В течение 2 (двух) рабочих дней с момента передачи индивидуальных условий Договора счета эскроу вместе с экземпляром Договора в Банк Участник обязуется получить уведомление Банка о заключении Договора счета эскроу и об открытии Счета эскроу и передать его Застройщику.

2.2.6. Обязательство Участника по открытию Счета эскроу считается исполненным с момента получения Застройщиком уведомления Банка о заключении Договора счета эскроу и об открытии Счета эскроу.

2.2.7. Датой исполнения обязанности Участника по оплате признается дата зачисления денежных средств на Счет эскроу согласно выписке банка, обслуживающего Счет эскроу. Участник обязан уведомить Застройщика об исполнении своего обязательства по оплате в письменном виде в течение 1 (одного) рабочего дня с момента зачисления денежных средств на Счет эскроу.

2.2.8. Условия совершения операции по Счету эскроу, в том числе условия передачи депонируемой суммы Застройщику, условия возврата депонируемой суммы Участнику, условия прекращения действия Договора счета эскроу и закрытия Счета эскроу определяются общими условиями Договора счета эскроу, утвержденными Банком, а также Законом № 214-ФЗ, Гражданским кодексом 5 Российской Федерации и иными нормативно-правовыми актами, действующими на территории Российской Федерации.

2.4. Оплата за технический и кадастровый паспорт оплачивается Дольщиком дополнительно.

Раздел 3. СРОКИ И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ЖИЛОГО БЛОКА.

3.1. Планируемый срок завершения (окончания) строительства - **IV (четвертый) квартал 2020 года.**

3.1.1. Срок передачи Жилого блока Дольщику – не позднее **шестидесяти календарных дней** от даты получения Разрешения на Ввод в эксплуатацию ЖДБЗ.

3.1.2. Срок начала передачи и принятия Жилого блока Дольщиком – не позднее **тридцати календарных дней** от даты получения Разрешения на Ввод в эксплуатацию ЖДБЗ.

3.2. В случае, если строительство ЖДБЗ не может быть завершено в сроки, указанные в п. 3.1. Договора, Застройщик не позднее, чем за два календарных месяца до истечения указанного срока должен направить Дольщику соответствующую информацию и свои предложения об изменении Договора и сроков передачи Дольщику указанного Жилого блока.

3.3. Качество передаваемого Дольщику Жилого блока, проектно-технические характеристики, состояние отделки помещений и комплектация устанавливаемого Застройщиком оборудования в передаваемого Жилого блока, должны соответствовать условиям настоящего Договора, требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации ЖДБЗ, проектному плану Жилого блока.

3.4. Жилой блок передается Дольщику по Передаточному акту. Указанный документ составляется в простой письменной форме и подписывается обеими сторонами Договора.

Дата подписания Передаточного Акта является моментом выполнения обязательств Застройщика по настоящему Договору, за исключением обязательств, предусмотренных разделом 4 настоящего Договора.

3.5. Порядок приема-передачи Жилого дома:

3.5.1. Застройщик не менее, чем за **четыренадцать рабочих дней** до даты наступления указанного в п.3.1.2 срока начала передачи Жилого блока, но не позднее, чем за один календарный месяц до установленного в Договоре срока передачи Жилого блока, обязан направить Дольщику сообщение о завершении строительства и готовности Жилого блока к передаче с указанием сроков и времени осмотра Жилого блока Дольщиком и передачи ее Дольщику, а также с указанием уточненных данных (в случае необходимости) о сумме денежных средств, подлежащих доплате Дольщиком (или возврате Дольщику) в соответствии с п.п. 2.1, 7.3, 7.4 Договора, и иной информации, предусмотренной Законом.

3.5.2. После получения письменного сообщения Застройщика о завершении строительства и о готовности Жилого блока к передаче Дольщик должен приступить к осмотру и принятию Жилого блока в установленный срок, но не позднее **семи рабочих дней** со дня получения указанного сообщения и завершить приемку не позднее установленного срока передачи Жилого блока.

3.5.3. В эти же сроки, но не позднее даты подписания Передаточного Акта Дольщик должен выполнить обязательства по взаиморасчетам с Застройщиком в соответствии с п.п. 2.1, 7.3 Договора.

Аналогичные обязательства по возврату денежных средств Дольщику в соответствии с п.п. 2.1, 7.4 Договора должны быть выполнены Застройщиком в течение десяти рабочих дней от даты подписания Сторонами Передаточного Акта.

3.5.4. В назначенные сроки (дата и время) Дольщик производит полный осмотр Жилого блока и в случае отсутствия разногласий и претензий по качеству подписывает соответствующий Передаточный Акт.

3.5.5. В случае выявления незначительных недостатков в передаваемом Жилом блоке, которые могут быть устранены Застройщиком до истечения срока передачи Жилого блока может быть передана Дольщику по Предварительному Соглашению о передаче Жилого блока с одновременным составлением Сторонами соответствующего Акта, содержащего перечень недостатков Жилого блока, сроки и обязательства Застройщика по их устранению.

При этом Дольщику передается один комплект ключей от входных дверей Жилого блока.

3.5.6. В случае мотивированного письменного отказа Дольщика от приемки Жилого блока ввиду выявленных существенных недостатков или несоответствия качества Жилого блока условиям, указанным в п.3.3 Договора, и если эти недостатки не могут быть устранены Застройщиком до установленного срока передачи Жилого блока сторонами может быть составлено Соглашение о внесении изменений в сроки передачи Жилого блока с одновременным составлением Сторонами соответствующего Акта, содержащего перечень недостатков Жилого блока, сроки и обязательства Застройщика по их устранению.

3.5.7. После устранения выявленных недостатков Стороны должны провести повторную процедуру передачи Жилого блока в согласованные Сторонами сроки.

3.5.8. В случае немотивированного письменного или устного отказа Дольщика от приемки Жилого блока или отказа от подписания Передаточного Акта, указанный Передаточный Акт может быть подписан Застройщиком в одностороннем порядке с указанием причин такого способа оформления Передаточного Акта. В этом случае передача Жилого блока считается завершенной, а обязательства Застройщика перед Дольщиком - выполненными полностью.

Аналогичный порядок одностороннего подписания Передаточного Акта применяется Застройщиком при условии, что Дольщик был надлежащим образом извещен о назначенных сроках осмотра и передачи (приемки) Жилого блока, но в назначенные сроки не явился и в письменной форме не уведомил Застройщика о причинах невозможности прибытия для приемки Жилого блока в назначенный срок.

3.5.9. По взаимному устному согласию Стороны вправе подписать Передаточный Акт или Предварительное соглашение о передаче Жилого блока и без соблюдения указанного в п.п.3.5.1.-3.5.2 Договора порядка приема-передачи Жилого блока.

3.6. Передача Жилого блока в порядке, определенном настоящим разделом, осуществляется Застройщиком только при условии выполнения Дольщиком обязательств по взаиморасчетам с Застройщиком, предусмотренных п.3.5.3 Договора.

В соответствии с пунктом 3 статьи 405 ГК РФ, невыполнение Дольщиком своих обязательств по оплате является основанием для освобождения Застройщика от Ответственности за время вынужденной (по вине Дольщика) просрочки в передаче Жилого блока.

3.7. По согласованию Сторон Застройщик может передать Жилой блок Дольщику во временное (срочное) владение и пользование в целях осуществления в передаваемой Дольщику Жилого блока заказанных Дольщиком или осуществляемых им самостоятельно работ по чистовой отделке Жилого блока, устройству полов, установке санитарно-технического и иного оборудования, а также в целях обеспечения сохранности Жилого блока и ее оборудования.

В этом случае Сторонами должно быть составлено Предварительное Соглашение о передаче Жилого блока Дольщику с указанием условий об оплате или возмещению Дольщиком расходов по содержанию Жилого блока и затрат на оплату потребляемого тепла, воды и электроэнергии.

3.8. До подписания соответствующего Передаточного Акта, а также после его подписания и до государственной регистрации права собственности на Жилой блок Дольщик не вправе производить в передаваемом Жилом блоке строительные и иные работы по ее переустройству и перепланировке, нарушать смонтированную газовую систему, переносить установленные Застройщиком счетчики без письменного согласования с Застройщиком и оформления разрешительной документации в установленном законом порядке.

Раздел 4. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА.

4.1. В случае, если выполненные Застройщиком работы не соответствуют требованиям проектной документации, технических и градостроительных регламентов, что привело к ухудшению качества Жилого блока или иным недостаткам (дефектам), Дольщик вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения таких недостатков, обнаруженных им в пределах установленного гарантийного срока.

Гарантийный срок, установленный Застройщиком, составляет пять календарных лет и исчисляется от даты передачи Жилого блока Дольщику и подписания им Передаточного Акта либо от даты, когда такая передача Жилого блока должна была состояться, но не состоялась по вине Дольщика (от даты одностороннего подписания Застройщиком Передаточного Акта).

4.2. При обнаружении в пределах гарантийного срока недостатков (дефектов) Жилого блока Дольщик должен заявить о них Застройщику в течение пятнадцати календарных дней с момента обнаружения соответствующих недостатков. Сторонами должен быть составлен соответствующий Акт, содержащий перечень недостатков Жилого блока, сроки и обязательства Застройщика по их устранению.

4.3. Застройщик в течение гарантийного срока, установленного заводом-изготовителем, гарантирует нормальную работу установленных инженерных приборов и оборудования, за исключением случая

преднамеренного повреждения их третьими лицами.

4.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Жилого блока, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Жилого блока, нарушения Дольщиком (или иными собственниками Жилого блока), а также третьими лицами требований технических и градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Жилого блока либо вследствие ненадлежащего ремонта или работ по перепланировке и переустройству Жилого блока, произведенных самим Дольщиком (или иными собственниками Жилого блока) и третьими лицами.

Раздел 5. ОТКАЗ ОТ ИСПОЛНЕНИЯ И ПРЕКРАЩЕНИЕ (РАСТОРЖЕНИЕ) ДОГОВОРА.

5.1. Настоящий Договор может быть расторгнут в случаях и в порядке, установленном Законом.

5.2. Дольщик, в частности, вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора в случаях, установленных законом, а также в случае изменения фактической расчетной общей площади передаваемой Жилого блока по сравнению с планируемой расчетной общей площадью более, чем на 5 %.

5.3. В случае отказа Дольщика от исполнения Договора он обязан письменно уведомить об этом Застройщика с указанием причин и обоснованием своих требований, а Застройщик при согласии с заявленными требованиями обязан вернуть Дольщику наличными или на указанный им банковский счет денежные средства, уплаченные Дольщиком по настоящему Договору, в течение десяти рабочих дней со дня расторжения Договора в установленном Законом порядке.

5.4. В случае не основанного на Законе или немотивированного отказа Дольщика от исполнения Договора настоящий Договор подлежит расторжению, при этом Застройщик обязан вернуть Дольщику наличными или на указанный им банковский счет денежные средства, уплаченные Дольщиком по настоящему Договору, за вычетом сумм штрафов и пени, после расторжения настоящего Договора в течение сорока календарных дней от даты заключения соответствующего Договора с новым Дольщиком. При этом Застройщик вправе удержать сумму штрафа, равную сумме оплаты услуг Застройщика.

5.5. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случае ненадлежащего исполнения Дольщиком своих обязательств по оплате цены Договора, а также в случае нарушения порядка и сроков ее оплаты. В случае отказа от исполнения Договора по изложенным основаниям Застройщик письменно уведомляет Дольщика с указанием причин и обоснованием своего отказа от исполнения настоящего Договора при этом денежные средства, уплаченные Дольщиком, за вычетом сумм штрафов и пени, возвращаются Дольщику наличными или на указанный им банковский счет в течение десяти рабочих дней от даты расторжения Договора.

5.6. В случае неисполнения обязательств Дольщика по внесению или перечислению денежных средств Застройщику, обязательства Застройщика по настоящему Договору прекращаются за исключением обязательств, предусмотренных п.5.5 Договора, а сам Договор подлежит расторжению.

В указанном случае стороны обязуются в течение пяти рабочих дней оформить и подписать Соглашение о расторжении настоящего Договора и представить его в органы по государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

Раздел 6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

6.1. Застройщик несет перед Дольщиком, а Дольщик перед Застройщиком ответственность в порядке и на условиях, предусмотренных Законом.

6.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или не надлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Законом и настоящим Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

6.3. В случае нарушения Застройщиком обязательства по передаче Жилого блока в срок, предусмотренный пунктом 3.1 Договора, по вине Застройщика, Дольщик вправе потребовать уплаты неустойки в размере 1/150 (одна сто пятидесятая) ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день фактической передачи Жилого блока от внесенной суммы денежных средств Дольщика за каждый день просрочки.

6.4. В случае нарушения Дольщиком сроков оплаты, предусмотренных п.2.2. Договора, Застройщик вправе потребовать уплаты неустойки (пени) в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день фактической уплаты, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

6.5. За необоснованный отказ от приемки Жилого блока или от подписания Передаточного Акта Дольщик уплачивает Застройщику штраф в размере 500 (пятисот) рублей за каждый день просрочки, начиная с даты подписания Застройщиком одностороннего Передаточного Акта (пункт 3.5.8 Договора) и до подписания сторонами двустороннего Передаточного Акта, а также возмещает Застройщику все расходы, связанные с содержанием Жилого блока и оплатой коммунальных услуг.

6.6. Стороны признают, что просрочка сроков передачи Жилого блока по обстоятельствам, не зависящим от Застройщика, не может быть признана основанием вины и ответственности Застройщика, но при этом

Дольщик имеет право расторгнуть настоящий договор в одностороннем порядке и потребовать возврата внесенных им денежных средств, в соответствии с п.5.3 Договора.

6.7. Стороны не несут ответственности в случае, если сроки передачи Жилого блока и подписания соответствующего Передаточного Акта, а также сроки государственной регистрации права собственности на Жилого блока будут нарушены по причине действия или бездействия учреждений и организаций, осуществляющих оформление, подготовку и регистрацию необходимых документов.

6.8. Ни одна из Сторон не несет ответственности перед другой Стороной за полное или частичное неисполнение обязательств по настоящему Договору в связи с обязательствами, возникшими помимо воли и желания Сторон и которые нельзя предвидеть или избежать, включая принятие решений или издание нормативных и законодательных актов органами власти, объявленные или фактические военные действия, гражданские волнения, землетрясения, наводнения, а также пожары и другие стихийные бедствия.

6.9. Сторона, которая не исполняет своего обязательства по указанным причинам, должна в семидневный срок уведомить другую Сторону о возникновении препятствий и их влиянии на исполнение обязательств по Договору. В противном случае Сторона, ссылающаяся на обязательства непреодолимой силы, несет ответственность за нарушение своих обязательств в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством РФ.

Раздел 7. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ И ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор вступает в силу и считается заключенным с момента его государственной регистрации. Договор действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по Договору.

Обязательства Застройщика и Дольщика считаются исполненными после осуществления окончательных взаиморасчетов и подписания Передаточного Акта в соответствии с условиями настоящего Договора.

7.2. В случае незначительного расхождения проектной общей площади Жилого блока (до 1,0%) с данными обмера службой технической инвентаризации по г. Твери стороны не будут иметь друг к другу материальных и финансовых претензий.

7.3. В случае увеличения фактической площади Жилого блока, согласно обмерам филиала службой технической инвентаризации по г. Твери, более чем на 1,0% против проектной площади, «Дольщик» производит оплату дополнительной площади Жилого блока исходя из стоимости 1 квадратного метра общей площади жилья по настоящему договору.

7.4. В случае уменьшения фактической площади Жилого блока, согласно обмерам службой технической инвентаризации по г. Твери, более чем на 1,0% против проектной площади, «Застройщик» возвращает «Дольщику» стоимость недополученной площади Жилого блока исходя из стоимости 1 квадратного метра общей площади жилья по настоящему договору.

7.5. Право собственности Дольщика на Жилого блока возникает после передачи Жилого блока Дольщику на основании настоящего Договора и Передаточного Акта с момента государственной регистрации указанного права.

7.6. В соответствии с Жилищным Кодексом РФ к Дольщику одновременно с передачей Жилого блока переходит соответствующая этому помещению доля в праве собственности на общее имущество ЖДБЗ, в том числе земельный участок и иные входящие в состав общего имущества объекты. Доля собственника помещений в праве общей долевой собственности на общее имущество в ЖДБЗ и на соответствующий земельный участок пропорциональна размеру общей площади приобретаемой Жилого блока.

7.7. Дольщик осуществляет расходы на содержание и ремонт общего имущества жилого дома, а также оплачивает фактически предоставленные коммунальные и эксплуатационные услуги, пропорционально своей доле в праве на общее имущество жилого дома или рассчитанные с учетом общей площади Жилого блока и количества проживающих в ней граждан.

7.8. Дольщик несёт бремя содержания общего имущества ЖДБЗ, а также риск случайной гибели или порчи Жилого блока с момента передачи ему ключей от Жилого блока в порядке, предусмотренном п.п. 3.5.4-3.5.5, в том числе и на условиях Предварительного соглашения о передаче Жилого дома, независимо от наличия или отсутствия у него зарегистрированного в установленном порядке права собственности.

7.9. Если непринятие Дольщиком Жилого блока в установленный срок повлекло за собой просрочку в передаче Жилого блока, бремя содержания Жилого блока и общего имущества ЖДБЗ, а также риск случайной гибели или порчи Жилого блока признаются перешедшими к Дольщику с момента, когда передача Жилого блока должна была состояться по условиям настоящего Договора.

7.10. Дольщик вправе уступить иным лицам право требования Жилого блока, передаваемой по условиям настоящего Договора, после полной уплаты цены Договора. Договор переуступки оформляется с участием Застройщика, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

Уступка Дольщиком права требования Жилого блока допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора и до момента подписания сторонами Передаточного Акта.

7.11. Дольщик, действуя по согласованию с Застройщиком, в течение трехмесячного срока с момента

подписания Передаточного Акта должен совершить необходимые юридические действия по подготовке и оформлению документов, необходимых для государственной регистрации права собственности Дольщика на полученную по Договору Жилого блока и общее имущество ЖДБЗ.

7.12. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении настоящего договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров, а в случае не достижения согласия - в суде в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

Стороны устанавливают досудебный (претензионный) порядок урегулирования споров. Срок для рассмотрения претензий – тридцать календарных дней от даты поступления соответствующих претензий.

7.13. Расходы по заключению и государственной регистрации настоящего Договора оплачиваются Сторонами, в соответствии с соглашением сторон, если действующим законом не установлено иное.

7.14. В случае изменения почтового адреса, паспортных данных, платежных или иных реквизитов Застройщика каждая из сторон обязуется в трехдневный срок проинформировать о таком изменении другую сторону; риск возможных негативных последствий в случае отсутствия надлежащего уведомления несет виновная сторона.

7.15. Во всем остальном, что не оговорено в настоящем Договоре, стороны руководствуются действующим законодательством и Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости».

7.16. Настоящий Договор составлен в простой письменной форме и подписан в трех экземплярах, один из которых передается на хранение в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, один экземпляр – Застройщику и один экземпляр - Дольщику.

Приложение №1 к Договору. План 1 этажа Жилого блока - 1 экз.

Приложение №2 к Договору. План 2 этажа Жилого блока - 1 экз.

Приложение №3 к Договору. План 3 этажа Жилого блока - 1 экз.

ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

ООО «ПромЖилСтрой», 170002 г.Тверь, ул. Колодкина, 11
ИНН 6950164632, КПП 695001001, р/сч. 40702810013510003191,
Филиал №3652 Банка ВТБ (ПАО) г.Воронеж
кор/с 30101810545250000855 БИК 042007855

Директор ООО «ПромЖилСтрой» _____

А.А. Детков

Дольщик:

_____ паспорт серии _____ № _____ выдан _____ года
выдан _____
Зарегистрированный(ая) по адресу: _____

Гражданин(ка) РФ _____

План жилого блока № 1
(1-й этаж)

Застройщик:
Директор ООО «ПромЖилСтрой»

_____ А.А. Детков

Дольщик:
Гражданин(ка) РФ

План жилого блока № 1
(2-й этаж)

Застройщик:
Директор ООО «ПромЖилСтрой»

_____ А.А. Детков

Дольщик:
Гражданин(ка) РФ

План жилого блока № 1
(3-й этаж)

Застройщик:
Директор ООО «ПромЖилСтрой»

_____ А.А. Детков

Дольщик:
Гражданин(ка) РФ
