

**ДОГОВОР № \_\_**  
**на участие в долевом строительстве жилого дома**

город Тверь, \_\_\_\_\_

Мы нижеподписавшиеся:

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «СтройГарант»**, ИНН 6950197211, адрес (местонахождение): 170100, город Тверь, Бассейная д.1/14, помещение II, офис 7, зарегистрированное 19.09.2016 Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 12 по Тверской области, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице Генерального директора Трофименко Анны Николаевны, с одной стороны, и \_\_\_\_\_, именуемый (-ая) в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны, совместно именуемые в тексте настоящего Договора – «Стороны», по отдельности – «Сторона», руководствуясь законодательством Российской Федерации, в том числе положениями Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – **Закон № 214-ФЗ**), заключили настоящий договор на участие в долевом строительстве (далее – «Договор») о нижеследующем:

**Статья 1. Термины и их толкования**

1.1. Если в тексте Договора не указано иное, следующие термины и определения имеют указанное значение: **Законодательство** – федеральные законы Российской Федерации, нормативные правовые акты органов исполнительной власти Российской Федерации и города Твери, а также иные нормативные правовые акты, изданные органами государственной власти и местного самоуправления в пределах их компетенции, включая все действующие градостроительные, строительные, экологические, санитарные нормы и правила, а также государственные стандарты и технические регламенты.

**Застройщик** – ООО «СЗ «СтройГарант» (ИНН 6950197211), имеющее на праве аренды Земельный участок и привлекающее денежные средства физических и/или юридических лиц для строительства на этом земельном участке Многоквартирного жилого дома в соответствии с проектной документацией и на основании полученного разрешения на строительство. Строительно-монтажные работы и функции заказчика могут производиться Застройщиком как собственными силами (при наличии оформленной в соответствии с Законодательством разрешительной документации), так и путем привлечения третьих лиц, являющихся членами соответствующих саморегулируемых организаций.

**Кадастровый инженер** означает кадастрового инженера, являющегося членом саморегулируемой организации кадастровых инженеров, который осуществляет кадастровые работы в отношении Многоквартирного жилого дома и Объекта долевого строительства как его части.

**Объект** – здание с количеством этажей 7, в том числе 1 этаж подземный паркинг, 3-х подъездное кирпичное здание с дворовой территорией, строительство которого осуществляется на земельном участке по адресу: Тверская область, город Тверь, улица Ефимова, дом 32.

Общая площадь Объекта – 10738,46 м<sup>2</sup>.

Материал наружных стен и каркаса Объекта – бескаркасные со стенами из мелкоштучных и каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и другое).

Материал перекрытий – сборные железобетонные.

Класс энергоэффективности – В

Класс сейсмостойкости – не присваивается.

Площадь Объекта определяется проектом по внутреннему контуру стен и уточняется после проведения обмеров органами государственного технического учёта и (или) технической инвентаризации или кадастровым инженером.

**Жилое помещение (Квартира)** – жилое помещение Объекта, представляющее собой двухкомнатную квартиру, расположенную на пятом этаже, в осях \_\_, \_\_, в подъезде № \_\_, условный № \_\_\_\_\_ по проекту приведенной площадью (с учетом лоджии/балкона) - \_\_ (\_\_\_\_\_) кв.м.  
площадь лоджии/балкона - \_\_ (\_\_\_\_\_) кв.м.  
общая площадь Квартиры (без учета лоджии/балкона) - \_\_ (\_\_\_\_\_) кв.м.

передаваемое по завершении строительства Участнику долевого строительства в собственность.

**План Жилого помещения** представлен на выкопировке из плана \_\_ этажа Объекта (Приложение № \_\_ к Договору). Общая площадь Жилого помещения и Лоджии/балкона определяется согласно проекту по внутреннему контуру стен и уточняется после проведения обмеров органами государственного технического учёта и (или) технической инвентаризации или кадастровым инженером.

**Несущественные дефекты** – дефекты, которые не могут быть признаны Существенными дефектами, а также дефекты внутренней отделки Объекта долевого строительства, которые подлежат устранению Застройщиком в сроки, указанные в дефектной ведомости.

**Проектная декларация** означает проектную декларацию о проекте долевого строительства Многофункционального комплекса, опубликованную в соответствии с Законом № 214-ФЗ, а также последующие изменения и дополнения к ней, о которых Застройщик информирует Участника долевого строительства путем публикации в порядке, установленном Законом № 214-ФЗ.

**Проектная документация** означает проектную документацию на строительство Многоквартирного жилого дома, в отношении которой получено положительное заключение негосударственной экспертизы и в которую Застройщик время от времени вправе вносить изменения без согласования с Участником долевого строительства и необходимости подписания соответствующего дополнительного соглашения к настоящему Договору.

**Проектная площадь** означает ориентировочную общую площадь Объекта долевого строительства, включая площадь вспомогательных помещений (при их наличии), которая указана в Проектной декларации.

**Существенные дефекты** означает дефекты, которые препятствуют использованию Объекта долевого строительства по назначению.

**Фактическая площадь** означает общую площадь Объекта долевого строительства, которая определяется по завершении строительства Многоквартирного жилого дома на основании обмеров, проведенных Кадастровым инженером в момент оформления Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома, до выполнения на Объекте отделочных работ.

**Участник долевого строительства** – физическое и/или юридическое лицо, денежные средства которого привлечены для долевого строительства Многоквартирного жилого дома, и у которых в связи с этим возникают права собственности на объекты долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в Многоквартирном жилом доме.

**Банк** – Публичное акционерное общество «Сбербанк России» Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций №1481 от 11.08.2015 г., расположенный по адресу: Россия, Москва, 117997, ул. Вавилова, д. 19 ОГРН 1027700132195 ИНН 7707083893 КПП 773601001 К/с 30101810400000000225

**Акт** – документ о передаче помещений и доли в праве общей долевой собственности на Общее имущество Объекта в собственность Участнику долевого строительства, составляемый Застройщиком и Участником долевого строительства.

**Общее имущество** – помещения Объекта общего назначения, земельный участок, передаваемые Участнику долевого строительства в общую долевую собственность по завершении строительства Объекта.

К Общему имуществу Объекта относятся земельный участок, внутренние инженерные коммуникации, помещения общего пользования, в том числе входные группы в жилую часть дома, лестничные площадки, лестничные марши, межквартирные коридоры, холлы, электрощитовая, насосная и прочее имущество, обслуживающее более одного помещения.

Площади помещений общего пользования будут уточнены после ввода Объекта в эксплуатацию по замерам органов государственного технического учёта и (или) технической инвентаризации или кадастрового инженера.

**Изменение фасада Объекта** – установка (смена) окон/оконных рам, застекление балкона, установка кондиционеров или телевизионных тарелок вне жилых помещений или установка иных конструкций, которые, по мнению Застройщика, могут изменить внешний фасад Объекта.

**Депонент** – Участник долевого строительства.

**Бенефициар** – Застройщик.

**Эскроу Агент – (Акцептант):** уполномоченный банк

**Третьи лица** – любые физические и юридические лица, не являющиеся сторонами Договора.

## **Статья 2. Юридические основания к заключению Договора. Гарантии Застройщика. Способы обеспечения исполнения Застройщиком обязательств по договору**

2.1. При заключении настоящего Договора Застройщик предоставляет Участнику долевого строительства следующие гарантии:

- все необходимые для заключения и исполнения Договора разрешения и/или иные документы и/или договоры от соответствующих и уполномоченных на их предоставление государственных органов/лиц Застройщиком получены/заключены, являются юридически действительными и вступившими в силу (Разрешение на строительство № 69-гп 69304000-27-2020 выдано «08» июля 2020 года Департаментом архитектуры и строительства администрации города Твери (далее - Разрешение). Срок действия Разрешения – до «10» сентября 2022 года;
- в соответствии с указанным, Застройщик располагает всеми необходимыми юридически действительными правами и полномочиями, разрешениями и документами (далее «Строительные документы») для законного осуществления строительства Объекта, заключения и исполнения Договора;
- в отношении земельного участка: с кадастровым № 69:40:0400010:3 (далее – «Земельный участок») принадлежит Застройщику на праве аренды.

2.2. Подписи Сторон под Договором свидетельствуют о том, что Застройщик предоставил, а Участник долевого строительства получил в полном объёме информацию о Застройщике и о проекте строительства, содержащуюся в проектной декларации, в том числе, информацию о правилах и сроках изменения

(перепланировки, переустройства, переоборудования) Жилого помещения до ввода Объекта в эксплуатацию, о перечне отделочных и сантехнических работ, выполняемых Застройщиком в Жилом помещении, стоимость которых включена в Общую цену Договора, а также о порядке и сроках ввода Объекта в эксплуатацию, проведения инвентаризации и кадастрового учета Объекта и всех его составных частей, и передаче Жилого помещения Участнику долевого строительства, а также информацию, содержащуюся в Инструкции по эксплуатации квартир на объекте «Жилой дом по адресу: улица Ефимова, дом 32 в г. Твери» (далее – «Инструкция»).

2.3. Право Застройщика на привлечение денежных средств Участника с принятием на себя обязательств после исполнения которых у Участника долевого строительства возникает право на Объект, подтверждают следующие документы:

- Разрешение на строительство (№ 69-гп69304000-27-2020 выдано «8» июля 2020 года Департаментом архитектуры и строительства администрации города Твери (Срок действия Разрешения – до «10» сентября 2022 года);

- Договор аренды земельного участка №16-а/2019 от 02.10.2019 года;

- Проектная декларация на строительство.

Проектная декларация включает в себя информацию о застройщике и информацию о проекте строительства. Проектная декларация размещена в сети Интернет в Единой Информационной системе жилищного строительства : <https://дом.пф>

2.4. В целях привлечения Застройщиком денежных средств Участника долевого строительства на строительство многоквартирного дома, указанного в п.1.1 настоящего Договора путем размещения таких средств на счетах эскроу Участник долевого строительства должен внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на счет эскроу, открытый в уполномоченном банке в соответствии со статьей 15.5 ФЗ № 214-ФЗ «об участии в строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости».

2.5. Наличие подписи Участника долевого строительства под настоящим Договором подтверждает:

- согласие Участника долевого строительства на обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение, в том числе передачу, обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных Участник долевого строительства в период действия Договора;

- факт того, что Застройщиком разъяснены Участнику долевого строительства права, в целях обеспечения защиты персональных данных, хранящихся у Застройщика, ответственность за предоставление Участнику долевого строительства ложных сведений;

- указанная информация доведена до сведения Участника долевого строительства и понятна Участнику долевого строительства.

### **Статья 3. Предмет Договора**

3.1. Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта, а Застройщик обязуется:

- обеспечить строительство Объекта и выполнение своими силами или с привлечением Подрядчиков всех работ по строительству Объекта в полном объеме и по благоустройству его территории по адресу: Тверская область, город Тверь, улица Ефимова, дом 32, включая все работы, предусмотренные документами по строительству, а также иные работы, не упомянутые в этих документах, но необходимые для сооружения указанного выше Объекта, а также для ввода Объекта в эксплуатацию в установленном действующим законодательством РФ порядке;

- ввести Объект в эксплуатацию в срок не позднее 3 квартала 2022 года;

- после ввода Объекта в эксплуатацию, передать по Акту в собственность Участника долевого строительства помещение.

3.2. Право собственности на помещение возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ним.

Право собственности будет оформляться силами Участника долевого строительства за счет средств Участника долевого строительства.

Участник долевого строительства ознакомлен и согласен с тем, что окончательные характеристики Объекта долевого строительства, указываемые в документации Кадастрового инженера после ввода Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию, могут не совпадать с проектными характеристиками, указанными в п. 1.1 Договора.

3.4. Жилое помещение и Общее имущество Объекта подлежат передаче Участнику долевого строительства Застройщиком в состоянии, определенном в Приложении № 1 к Договору, а также в проектной документации.

3.5. Застройщик гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора права на Объект долевого строительства в споре, под запретом, в судебных разбирательствах не состоит, а также, что ранее в отношении Объекта долевого строительства не совершалось сделок, следствием которых может быть

возникновение прав третьих лиц. При этом Участник долевого строительства учитывает, что права требования на получение Объекта долевого строительства на момент подписания настоящего Договора находятся в залоге у ПАО Сбербанк по Договору залога имущественных прав № 00720020/40003205 (связанных с правом на получение возводимых объектов недвижимого имущества, кроме прав участника долевого строительства) от 16 декабря 2020 года.

3.6. После ввода Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию и одновременно с подписанием Передаточного акта Объекта долевого строительства, в соответствии с пунктом 14 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации Участник долевого строительства обязан заключить по форме и с учетом ставок, предложенных эксплуатирующей организацией (управляющей компанией), выбранной Застройщиком, договор на эксплуатацию и техническое обслуживание Объекта долевого строительства, мест общего пользования Многоквартирного жилого дома и предоставление коммунальных услуг с эксплуатирующей организацией, предложенной Застройщиком, которая будет осуществлять функции по управлению и заниматься эксплуатацией Многоквартирного жилого дома.

#### **Статья 4. Цена Договора и порядок расчетов**

4.1 Цена Договора по соглашению с Участником долевого строительства составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей (далее – Цена Договора). Цена Договора НДС не облагается и включает в себя все налоги, предусмотренные действующим Законодательством. Для целей взаиморасчетов между Сторонами в порядке, установленном в пункте 5.3 настоящего Договора, стоимость одного квадратного метра Объекта долевого строительства составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей.

4.2. Цена Договора не является окончательной и подлежит изменению в случае, если по результатам обмеров Объекта долевого строительства Кадастровым инженером общая приведенная площадь Объекта долевого строительства (указанная по данным обмеров Кадастрового инженера) изменится (как в сторону увеличения, так и в сторону уменьшения) по сравнению с общей приведенной Проектной площадью Объекта долевого строительства, указанной в Приложении № 1 к Договору.

4.3. Участник долевого строительства уплачивает Застройщику денежные средства, указанные в пункте 4.1 Договора, в следующем порядке:

4.3.1. Денежные средства в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей уплачиваются Застройщику за счет собственных средств Участника долевого строительства, в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора.

4.3.2. Расчеты осуществляются по аккредитиву, открываемому Участником долевого строительства в день подписания Сторонами настоящего Договора, на следующих условиях:

Вид аккредитива: безотзывный, покрытый;

Банк-Эмитент и Исполняющий Банк по аккредитиву: ПАО «Сбербанк»;

Получатель денежных средств по аккредитиву (Получатель): Застройщик;

Банк Получателя: Публичное акционерное общество «Сбербанк России»;

Сумма аккредитива: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей.

Срок действия аккредитива: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) календарных дней со дня предоставления Застройщику (получателю) уведомления исполняющего банка об открытии аккредитива;

Назначение платежа: «Оплата по договору участия в долевом строительстве № \_\_\_ от \_\_\_\_\_ г., НДС не облагается».

Для исполнения аккредитива Застройщик предоставляет в Исполняющий Банк оригинал/нотариально удостоверенную копию настоящего Договора с отметкой (штампом) Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тверской области о государственной регистрации настоящего Договора и государственной регистрации залога права требования в пользу Банка.

Все затраты, связанные с открытием аккредитива, в том числе оплату услуг Исполняющего Банка Участник долевого строительства несет самостоятельно.

4.4. Оплата Цены Договора производится Участником долевого строительства в счет уплаты цены Договора на специальный счет эскроу, открываемый в ПАО «Сбербанк» (далее – Эскроу-агент), для учета 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 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» и договором счета эскроу, заключенным между Застройщиком, Депонентом, Эскроу-Агентом с учетом следующего:

4.4.1. Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование – ПАО «Сбербанк»), место нахождения: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19, адрес электронной почты: [Eskrow\\_Sberbank@sberbank.ru](mailto:Eskrow_Sberbank@sberbank.ru), номер телефона: 8-800-707-00-70 (доб. 6099-2854)

Депонент: \_\_\_\_\_

**Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «СтройГарант»**

Депонируемая сумма: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей.

Срок перечисления Депонентом суммы депонирования: в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним

Срок условного депонирования денежных средств: 1 марта 2023 года, но не более шести месяцев после срока ввода в эксплуатацию Объекта долевого строительства Основания для перечисления Застройщику депонированной суммы:

- разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства;
- сведения Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающие государственную регистрацию права собственности в отношении Жилого помещения, входящего в состав многоквартирного жилого дома.

4.4.2. При возникновении оснований для перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы наличие задолженности по Договору № 00720020/40003200 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 07 декабря 2020 года, средства направляются Кредитором в погашении задолженности по Кредиту в соответствии с п. 12.21 до полного выполнения обязательств по договору № 00720020/40003200 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 07 декабря 2020 года. После полного погашения задолженности по указанному договору средства со счетов эскроу перечисляются на счет Застройщика, открытый в Тверском отделении № 8607 ПАО Сбербанк г. Тверь

Реквизиты для погашения задолженности Кредитора по целевому кредиту, предоставляемому банком в рамках договора от 07 декабря 2020 года № 00720020/40003200 (Реквизиты для перечисления депонированной суммы):

Банк получателя: Тверское отделение № 8607 ПАО Сбербанк г. Тверь

к/сч получателя: 30101810700000000679

БИК банка получателя: 042809679

ИНН получателя: 6950197211

КПП получателя: 695001001

ОГРН получателя: 1166952068470

Получатель: ООО «СЗ «СтройГарант»

р/сч получателя: 40702810763000011011

4.5. Указанная в п. 4.1. сумма, включает в себя стоимость строительства Жилого помещения и доли в праве общей долевой собственности в Общем имуществе, внешних и внутренних инженерных сетей, благоустройства прилегающей территории, выполнение работ по возведению лоджии/балкона, стоимость природоохранных и иных необходимых работ, предусмотренных проектно-сметной и разрешительной документацией, а также иных работ, необходимых для ввода дома в эксплуатацию и передачи Участнику долевого строительства Жилого помещения, а также затрат на оплату услуг Застройщика по организации, контролю, техническому надзору процесса строительства, затраты, связанные с выполнением условий по Кредитному договору № 00720020/40003200 вознаграждение Застройщика.

4.6. В случае неиспользования Застройщиком полностью суммы на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства, неиспользованная часть с даты получения Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию остается в распоряжении Застройщика как Экономия Застройщика. При этом вознаграждение Застройщика считается увеличенным на сумму Экономии Застройщика. По Договору вознаграждением Застройщика является разность сумм, полученных от Участника долевого строительства, и суммы фактически понесённых расходов по строительству Объекта.

4.7. Размер неоплаченных и подлежащих внесению Участником долевого строительства сумм (за исключением платежей, указанных в пунктах. 4.15, 4.16 Договора), индексируется Застройщиком по состоянию на первое число каждого месяца в соответствии с индексом цен на приобретенные основные строительные материалы, детали и конструкции, по данным Территориального органа федеральной службы государственной статистики по Тверской области (далее – «Индекс»). Индексации подлежит вся невнесенная Участником долевого строительства сумма по Договору в полном объеме.

Индексация сумм производится с момента регистрации Договора и до даты совершения Участником долевого строительства окончательного платежа. Сумма, образовавшаяся за весь период индексации, выплачивается Участником долевого строительства одновременно с последним платежом по договору.

Размер подлежащих внесению Участником долевого строительства взносов индексируется Застройщиком в соответствии с Индексом за календарный месяц, предшествующий расчетному.

Если в период с момента регистрации Договора до момента произведения Участником долевого строительства в полном объеме расчетов, ежемесячный Индекс составит меньше 100 (Сто) процентов, данный Индекс при пересчете сумм будет приниматься за 100 (Сто) процентов.

Расчет сумм, подлежащих оплате Участником долевого строительства после индексации, производится Застройщиком в одностороннем порядке. Подписания дополнительного соглашения к Договору, определяющего изменение общей цены Жилого помещения и доли в праве общей долевой собственности в Общем имуществе Объекта в результате индексации, не требуется.

4.8. При нарушении Участником долевого строительства сроков внесения денежных средств, предусмотренных Договором, он уплачивает Застройщику неустойку в размере 1/300 ставки

рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

4.9. После завершения строительства и получения разрешения на ввод Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию на основании данных обмеров Кадастрового инженера Объекту долевого строительства будет присвоен фактический номер, а также определена его Фактическая площадь, которая подлежит указанию в техническом плане Многоквартирного жилого дома.

Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что:

определение Фактической площади Объекта долевого строительства будет осуществляться Кадастровым инженером на этапе получения разрешения на ввод в эксплуатацию и до наступления срока передачи согласно условиям настоящего Договора.

4.10. Если Фактическая площадь больше чем Проектная площадь, Цена Договора увеличивается на сумму, рассчитываемую по следующей формуле:

$(ФП - ПП) \times КВМ$ , где

ФП – Фактическая площадь;

ПП – Проектная площадь;

КВМ – стоимость 1 кв. м согласно пункту 8.1. Договора.

Участник долевого строительства обязан оплатить Застройщику сумму увеличения Цены Договора, определённую в соответствии с настоящим пунктом, в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента заключения Сторонами соответствующего дополнительного соглашения или иного документа к Договору.

Цена Договора считается измененной по основаниям, указанным в настоящем пункте, при составлении и подписании дополнительного соглашения или иного документа к настоящему Договору между Застройщиком и Участником долевого строительства.

4.11. Если Фактическая площадь меньше чем Проектная площадь, Цена Договора уменьшается на сумму, рассчитываемую по следующей формуле

$(ФП - ПП) \times КВМ$ , где

ФП – Фактическая площадь;

ПП – Проектная площадь;

КВМ – стоимость 1 кв. м согласно пункту 8.1 Договора.

Застройщик обязан возратить Участнику долевого строительства сумму уменьшения Цены Договора, определённую в соответствии с настоящим пунктом, в течение 20 (двадцати) рабочих дней с момента заключения Сторонами соответствующего дополнительного соглашения или иного документа к Договору.

Цена Договора считается измененной по основаниям, указанным в настоящем пункте, при составлении и подписании дополнительного соглашения или иного документа к настоящему Договору между Застройщиком и Участником долевого строительства.

4.12. Общий объем финансирования, определяемый в соответствии с пунктом 4.1 Договора, который осуществляется Участником долевого строительства и составляет Цену Договора, направляется на цели, определенные Законом № 214-ФЗ, в том числе на:

возмещение затрат на строительство многоквартирного жилого дома, в котором расположен Объект долевого строительства;

оплату стоимости услуг Застройщика.

4.13. Обязательства Застройщика считаются полностью исполненными с момента подписания Сторонами Передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства в порядке и на условиях, предусмотренных Договором, при этом использование денежных средств, указанных в пункте 4.1 Договора, Застройщиком на цели, предусмотренные Законом № 214-ФЗ, определяется пропорционально привлеченным денежным средствам Участника долевого строительства.

4.14. Уплата суммы, указанной в п. 4.10. Договора, производится Участником долевого строительства в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения от Застройщика указанного уведомления о необходимости произведения доплаты на основании уточненных данных площади Жилого помещения и готовности Жилого помещения к передаче (далее – «Уведомление»), с учетом положений настоящего пункта. Уведомление направляется по почте заказным письмом с описью вложения либо путем вручения Стороне (её полномочному представителю) непосредственно.

При направлении по почте, Уведомление считается полученным по истечении пяти календарных дней с момента направления заказного письма по адресу, указанному в преамбуле Договора.

Кроме того, Участник долевого строительства также считается извещенным (получившим Уведомление) надлежащим образом Застройщиком, если: 1) Участник долевого строительства отказался от получения Уведомления, и этот отказ зафиксирован Застройщиком; 2) несмотря на почтовое извещение, Участник долевого строительства не явился за получением Уведомления; 3) уведомление, направленное по адресу Участника долевого строительства, указанному в преамбуле Договора, не вручено в связи с отсутствием адресата по указанному адресу.

4.15. Участник долевого строительства обязуется подписать соответствующее дополнительное соглашение к Договору об увеличении цены Договора и выплате Участником долевого строительства Застройщику дополнительных денежных средств в счет цены Договора в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента

получения его от Застройщика. Участник долевого строительства производит доплату Застройщику путем внесения дополнительных денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в настоящем Договоре.

4.16. В Цену Договора не включены и оплачиваются Участником долевого строительства дополнительно следующие расходы:

4.16.1. расходы, связанные с государственным кадастровым учетом Квартиры, в том числе расходы по изготовлению (выдаче) документов государственного кадастрового учета, оформлением прав на земельный участок, расходы по технической инвентаризации Квартиры, расходы по оформлению кадастрового паспорта на Квартиру, иные расходы по оформлению документов, которые необходимы для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиры;

4.16.2. расходы, связанные с созданием и регистрацией Товарищества собственником недвижимости.

4.16.3. Денежные средства, на цели, указанные в п. 4.16.1., п. 4.16.2. в размере 20 000 (двадцать тысяч) рублей подлежат оплате Участником долевого строительства в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения от Застройщика соответствующего уведомления.

4.17. В Цену Договора не включены следующие расходы, которые Участник долевого строительства обязан оплатить и/или возместить Застройщику в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения письменного требования от Застройщика:

4.17.1. расходы, необходимые для исполнения настоящего Договора, если обязанность их нести в соответствии с законодательством РФ для любой из сторон возникнет после заключения Сторонами Договора;

4.17.2. убытки, причиненные Застройщику в связи с уклонением или необоснованным отказом Участника долевого строительства от приемки Квартиры;

4.17.3. расходы на оказание нотариальных услуг за хранение средств Участника долевого строительства на депозите нотариуса, при возникновении у Застройщика такого обязательства в соответствии с ФЗ от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ.

4.18. Расходы на оплату государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего Договора и дополнительных соглашений к нему и права собственности Участника долевого строительства на Квартиру оплачиваются Участником долевого строительства самостоятельно.

4.19. При нарушении Участником долевого строительства сроков внесения денежных средств, предусмотренных Договором, он уплачивает Застройщику неустойку в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

#### **Статья 5. Права и обязанности Застройщика**

5.1. Застройщик обязуется обеспечить строительно-монтажные и пуско-наладочные работы по строительству Объекта согласно действующим нормам и утвержденному проекту, ввести его в эксплуатацию не позднее 3 квартала 2022 года, что означает получение Застройщиком в установленном действующим законодательством РФ порядке разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию (далее – «Разрешение на ввод») в указанный в настоящем пункте срок.

При этом датой получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию признается день получения Застройщиком вышеуказанного разрешения на руки.

Согласно пункту 5 статьи 55 Градостроительного Кодекса РФ, орган, выдавший разрешение на строительство, обязан в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня поступления заявления о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию обеспечить проверку наличия и правильности оформления документов, указанных в пункте 3 статьи 55 ГрК РФ, осмотр объекта капитального строительства и выдать заявителю разрешение на ввод объекта в эксплуатацию. Застройщик не несет ответственности за нарушение органом, выдавшим разрешение на строительство, сроков, предусмотренных ГрК РФ для выдачи разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, и признается исполнившим обязательство по вводу Объекта в эксплуатацию надлежащим образом при условии подачи в срок не позднее 10 сентября 2022 года заявления и необходимого комплекта документов по вводу Объекта в эксплуатацию в орган, выдавший разрешение на строительство Объекта.

5.2. В случае если строительство и ввод Объекта в эксплуатацию не могут быть произведены в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении условий Договора.

5.3. При нарушении Застройщиком сроков передачи Жилого помещения и доли в праве общей долевой собственности в Общем имуществе Объекта, Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку в размере 1/150 ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от Цены договора за каждый день просрочки.

В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Жилого помещения и доли в праве общей долевой собственности в Общем имуществе Объекта вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания Акта Застройщик освобождается от уплаты

Участнику долевого строительства неустойки, указанной в абзаце 1 настоящего пункта, при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по договору.

5.4. Обязанность Застройщика по передаче Жилого и Нежилого помещений Участнику долевого строительства наступает при условии проведения Участником долевого строительства расчетов за приобретаемые помещения, а также после полного завершения технической инвентаризации и кадастрового учета Объекта, в том числе всех входящих в его состав помещений.

Застройщик не менее чем за 15 (Пятнадцать) рабочих дней до наступления срока передачи Жилого помещения, направляет Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) Объекта в соответствии с Договором и о готовности Жилого помещения к передаче, а также предупреждает Участника долевого строительства о необходимости принятия Жилого помещения и Общего имущества и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных пунктом 6 статьи 8 Федерального Закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от «30» декабря 2004 года № 214-ФЗ (далее – «Закон об участии в долевом строительстве»). Участник долевого строительства, должным образом уведомленный о завершении строительства (создания) Объекта в соответствии с Договором и о его готовности к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 3 (Трёх) рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

5.5. Застройщик обязуется совершить действия, указанные в пункте 5.4, только в случае произведения Участником долевого строительства всех расчетов, согласно условиям настоящего Договора.

5.6. Застройщик без доверенности ведет общие дела по предмету настоящего Договора и совершает все необходимые для осуществления строительства сделки с Третьими лицами, а также самостоятельно обеспечивает поиск других Участников долевого строительства и заключает с ними договоры о долевом участии в строительстве Объекта, в пределах, не затрагивающих долю Участника долевого строительства.

5.7. О необходимости произведения расходов, указанных в п.п. 6.6, 6.11 Договора, Застройщик обязуется уведомить Участника долевого строительства не позднее, чем за семь дней.

5.8. Застройщик вправе в одностороннем порядке до подписания с Участником долевого строительства Акта вносить изменения в проектную документацию относительно состава, количества и площади жилых и нежилых помещений Объекта, не затрагивая Жилое помещение Участника долевого строительства, помещений общего назначения Объекта (Общего имущества Объекта) с учетом положений ст. 19 Закона об участии в долевом строительстве.

Застройщик самостоятельно выбирает и в одностороннем порядке меняет, в случае необходимости, партнеров (строительные фирмы и иные организации) для проведения проектных, строительных, отделочных, сантехнических и иных работ по строительству Объекта.

В случае изменения Застройщиком в одностороннем порядке состава, количества и площади жилых и нежилых помещений Объекта, не затрагивая помещения Участника долевого строительства, помещений общего назначения (Общего имущества Объекта), далее – «Изменения», Застройщик обязуется внести Изменения в проектную декларацию в течение трех дней со дня изменения соответствующих сведений и опубликовать их в проектной декларации в соответствии с действующим законодательством в течение пяти рабочих дней со дня внесения изменений в проектную декларацию. При этом дополнительного соглашения между Сторонами Договора в отношении Изменений составляться не будет.

В случае нарушения Застройщиком установленных Законом требований к проектной декларации (порядку и срокам внесения изменений в проектную декларацию) Участник долевого строительства вправе обратиться в суд или арбитражный суд с иском о признании сделки недействительной как совершенной под влиянием заблуждения. В случае признания сделки недействительной по данному основанию, Застройщик обязуется возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства по Договору, и уплатить проценты на эту сумму в размере 1/150 ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства. Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником долевого строительства денежных средств или части денежных средств в счет Цены договора до дня возврата их Застройщиком Участнику долевого строительства.

5.9. Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Жилое помещение и долю в праве общей долевой собственности в Общем имуществе Объекта в течение 6 (шести) месяцев с момента получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, при условии произведения Участником долевого строительства всех расчетов, указанных в настоящем договоре, и внесения в Единый государственный реестр недвижимости записи об Объекте, в том числе Жилом помещении. При этом датой получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию признается день получения Застройщиком вышеуказанного разрешения на руки.

Застройщик имеет право на досрочное исполнение обязательства по передаче Участнику долевого строительства Жилого помещения и доли в праве общей долевой собственности в Общем имуществе Объекта.

К Акту прилагается инструкция по эксплуатации Объекта, в том числе Жилого помещения, которая является его неотъемлемой частью.



5.10. Застройщик обязуется в течение 30 (Тридцати) рабочих дней с момента получения Разрешения на ввод обеспечить проведение работ и подготовку документов, необходимых для постановки на кадастровый учет вновь созданного Объекта, в том числе Жилого помещения.

Кадастровый учет объектов недвижимости осуществляется в сроки, установленные действующим законодательством РФ. Застройщик не несет ответственности за неисполнение обязательств, указанных в настоящем пункте, в случае нарушения органом регистрации прав сроков, установленных действующим законодательством РФ для проведения кадастрового учета.

Участник долевого строительства уведомлен, что в соответствии с п.1.ст.19 Федерального закона от 13.07.2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», орган государственной власти, орган местного самоуправления, уполномоченные на принятие решения о выдаче разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, в срок не позднее пяти рабочих дней с даты принятия такого решения обязаны направить в орган регистрации прав заявление о государственном кадастровом учете и прилагаемые к нему документы (в том числе разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию) в отношении соответствующего объекта недвижимости посредством отправления в электронной форме.

5.11. Застройщик имеет право вносить технически и экономически обоснованные изменения в Проектную Документацию и/или в информацию о Застройщике, после чего Застройщик обязуется внести соответствующие изменения в Проектную декларацию и опубликовать их в порядке и сроки, установленные Законом № 214-ФЗ.

### **Статья 6. Права и обязанности Участника долевого строительства**

6.1. Участник долевого строительства обязуется оплатить в порядке, установленном настоящим Договором, Цену Договора и принять Объект при наличии разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию и обязуется производить выплаты в размерах и порядке, установленных условиями настоящего Договора, а также нести расходы, указанные в пунктах 6.7, 6.12 Договора.

6.2. Настоящим Участник долевого строительства подтверждает свое согласие на присоединение к участию в долевом строительстве Объекта Третьих лиц, в пределах, не затрагивающих долю Участника долевого строительства.

6.3. Участник долевого строительства не вправе проводить изменение фасада Объекта как до, так и после регистрации права собственности на Жилое помещение без согласительных процедур в установленном законом порядке.

6.4. Любое изменение (перепланировка, переустройство, переоборудование) Жилого помещения до ввода Объекта в эксплуатацию, Участник долевого строительства вправе производить с письменного согласия Застройщика.

Действия Участника долевого строительства, указанные в настоящем пункте, осуществляются им в соответствии с «Правилами перепланировки (переустройства) помещений», которые являются неотъемлемой частью настоящего договора (Приложение № 3 к Договору), а также в рамках, заключенных между ним и Застройщиком дополнительных соглашений.

Участник долевого строительства с письменного согласия Застройщика может осуществлять в Жилом помещении дополнительные работы, не указанные в Приложении № 1 к Договору, силами Застройщика за счет собственных средств Участника долевого строительства. Действия, предусмотренные настоящим пунктом, должны быть закреплены в дополнительном соглашении к Договору, с указанием перечня дополнительных работ, их стоимости и порядка оплаты.

После ввода Объекта в эксплуатацию Участник долевого строительства не вправе производить перепланировку, переустройство, переоборудование помещений без согласительных процедур в установленном законом порядке.

6.5. Участник долевого строительства не вправе производить в Жилом помещении никаких работ лично либо с привлечением Третьих лиц, а также Участник долевого строительства не имеет права на получение ключей от Жилого помещения до оформления права собственности на Жилое помещение, кроме случая, указанного в абзаце 2 настоящего пункта. Право собственности Участника долевого строительства на Жилое помещение подтверждается Выписками из Единого государственного реестра недвижимости, выданными на имя Участника долевого строительства органом, осуществляющим государственную регистрацию прав и сделок с недвижимым имуществом на территории города Твери и Тверской области.

Участник долевого строительства вправе производить в Жилом помещении лично либо с привлечением Третьих лиц отделочные и ремонтные работы, не связанные с переустройством, переоборудованием, реконструкцией Жилого помещения с момента получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию и на основании письменного разрешения (допуска) Застройщика, что должно быть закреплено Сторонами в акте приема-передачи помещений в пользование Участник долевого строительства. В момент подписания акта приема-передачи в пользование Участник долевого строительства получает комплект ключей от помещений и принимает на себя следующие обязательства:

- выполнить отделочные и ремонтные работы в Жилом помещении за счет собственных средств и своими силами либо с привлечением иных лиц и организаций, в строгом соответствии требованиям действующего

законодательства РФ, не причиняя ущерба и вреда Общему имуществу Подъезда, Объекта, коммуникациям и другим инженерным сооружениям Объекта, прилегающей территории, в том числе земельному участку, входным группам в жилую часть дома, лестничным площадкам и маршам, межквартирным коридорам, лифтовому оборудованию и холлам, электрощитовой, венткамере, не складывая строительные материалы и строительный мусор в местах общего пользования Подъезда и Объекта, не доставляя неудобств и помех для эксплуатации помещений Подъезда и Объекта иным собственникам;

- в случае нарушения Участником долевого строительства и/или лицами и организациями, осуществляющими ремонтные и отделочные работы в Жилом помещении обязательства, указанного в абзаце 3 настоящего пункта, Участник долевого строительства обязуется своими силами и за счет собственных средств устранить причиненный ущерб имуществу Подъезда и Объекта в кратчайшие сроки. Ответственность за нарушение обязательства, указанного в абзаце 3 настоящего пункта, за действие/бездействие лиц и организаций, привлеченных Участником долевого строительства для выполнения ремонтных и отделочных работ в Жилом помещении, Участник долевого строительства принимает на себя;

- строительный и бытовой мусор, возникающий в ходе проведения ремонтных и отделочных работ в Жилом помещении, Участник долевого строительства обязуется хранить в Жилом помещении, вывоз осуществлять своими силами и средствами в специальные места его хранения и утилизации, не допуская загрязнение Подъезда и прилегающей к Подъезду и Объекту территории.

6.6. С момента ввода Объекта в эксплуатацию расходы, связанные с охраной Объекта, оплачиваются Участником долевого строительства соразмерно его доле в праве общей долевой собственности в Общем имуществе Объекта.

Участник долевого строительства обязуется предварительно (за шесть месяцев с момента сдачи Объекта в эксплуатацию) оплатить расходы, связанные с охраной Объекта, согласно смете, представленной Застройщиком. Участник долевого строительства оплачивает указанные в настоящем пункте расходы в течение 7 (Семи) дней с момента получения письменного извещения от Застройщика о вводе Объекта в эксплуатацию, готовности его к передаче Участнику долевого строительства по Акту с указанием на необходимость произведения Участником долевого строительства соответствующих платежей. За оплату расходов по смете Застройщик отчитывается перед Участником долевого строительства. В случае нехватки средств на охрану Объекта Участник долевого строительства обязан дополнительно внести необходимую сумму. Излишне уплаченная Участником долевого строительства сумма может быть передана Застройщиком без дополнительного распоряжения Участника долевого строительства в адрес управляющей компании, которая расходует ее последней исключительно в целях технического обслуживания Объекта и поставки коммунальных услуг.

6.6.1. Участник долевого строительства обязуется оплачивать расходы, связанные с потреблением коммунальных услуг (расходы по электроснабжению, подаче холодной воды, газоснабжению, канализации, вывозу бытовых отходов, бронь места в телефонной канализации) с момента подписания Акта.

6.8. После ввода Объекта в эксплуатацию и готовности его к передаче, Застройщик извещает Участника долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется в течение 3 (Трёх) дней после получения письменного извещения приступить к принятию Жилого помещения и доли в праве общей долевой собственности в Общем имуществе Объекта (передать Застройщику все документы и обеспечить собственное присутствие (либо через представителя) для подписания Акта и оформления права собственности на Жилое помещения).

6.9. Участник долевого строительства обязуется подписать Акт при условии соответствия Жилого помещения проектно-сметной документации на Объект, ГОСТам, СНиП и иным обязательным требованиям в области строительства.

6.10. Участник долевого строительства до подписания Акта вправе потребовать от Застройщика составления документа, в котором указывается несоответствие Жилого помещения требованиям, указанным в п. 6.9 Договора, и отказаться от подписания Акта до исполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных настоящим Договором.

6.11. Участник долевого строительства оплачивает в полном объеме расходы по содержанию Жилого помещения, общего имущества и придомовой территории пропорционально доле в праве общей долевой собственности в Общем имуществе Объекта с даты подписания (составления) Акта (кроме расходов, указанных в п. 6.6 Договора, которые оплачиваются Участником долевого строительства дополнительно).

6.12. Участник долевого строительства извещен и согласен с тем, что:

параметры (размеры, форма и расположение) внешних границ Объекта долевого строительства, а также параметры (размеры, форма и расположение границ) помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства, носят информационный характер, являются ориентировочными и могут быть изменены по сравнению с параметрами, указанными в настоящем договоре;

расположение, размеры и форма дверных и оконных проемов в помещениях, а также направление их движения могут быть изменены по сравнению с параметрами, указанными на плане Объекта долевого строительства;

План Объекта долевого строительства носит информационный характер и приводится исключительно в целях указания ориентировочного местоположения Объекта долевого строительства на плане соответствующего этажа, создаваемого Многоквартирного жилого дома и определения Проектной площади (ориентировочной площади) Объекта долевого строительства и помещений в его составе, а также отображает в графической форме расположение по отношению друг к другу частей Объекта долевого строительства;

6.13. Фактическая площадь Объекта долевого строительства, а также другие технические характеристики уточняются по данным обмеров Кадастрового инженера и фиксируются Сторонами в Передаточном акте.

#### **Статья 7. Качество Помещения. Гарантии**

7.1. Качество Жилого помещения, которое будет передано Застройщиком Участнику долевого строительства по Договору, должно соответствовать проектной документации на Объект, ГОСТам, СНиП и иным обязательным требованиям в области строительства.

7.2. Все дефекты (недостатки), передаваемых Застройщиком Участнику долевого строительства помещений определяются в соответствии с требованиями СНиП в Акте или ином документе, подписываемом уполномоченным представителем Застройщика и Участником долевого строительства. Претензии по недостаткам, не учтенным в Акте, не принимаются. Все работы по устранению недостатков, не учтенных в Акте, осуществляются за счет Участника долевого строительства. Претензии по скрытым дефектам, которые не могли быть учтены в Акте, принимаются согласно требованиям СНиП.

7.3. Гарантийный срок Объекта составляет 5 (Пять) лет. Указанный срок исчисляется с момента подписания Акта.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта, составляет 3 (Три) года. Указанный срок исчисляется со дня подписания первого Акта Жилого помещения/Нежилого помещения и доли в праве общей долевой собственности в Общем имуществе Объекта.

7.4. В случае выявления в течение Гарантийного периода Существенных дефектов, возникших по причине отступления Застройщика от требований к качеству строительства Объекта долевого строительства и не связанных с нормальным износом, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика устранения таких Существенных дефектов в разумный срок, который в любом случае должен составлять не более 90 (девяноста) календарных дней с даты подписания Сторонами дефектной ведомости. При этом Участник долевого строительства не вправе требовать возмещения своих расходов на устранение недостатков или уменьшения Цены Договора в связи с обнаружением Существенных дефектов.

7.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах Гарантийного периода, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта долевого строительства или его частей; нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации; либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

7.6. В случае если в Объекте долевого строительства имеются какие-либо Существенные дефекты, выявленные в процессе передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, Стороны подписывают дефектную ведомость, в которой отражают перечень Существенных дефектов, подлежащих устранению и разумный срок для их устранения, который в любом случае должен составлять не более 90 (девяноста) календарных дней с даты подписания такой ведомости. Участник долевого строительства вправе отказаться от приемки Объекта долевого строительства и, соответственно, подписания Передаточного акта до устранения таких Существенных дефектов. При этом Участник долевого строительства не вправе требовать соразмерного уменьшения Цены Договора и компенсации расходов на устранение Существенных дефектов.

7.7. Участник долевого строительства не вправе отказаться от приемки Объекта долевого строительства в связи с наличием Несущественных дефектов, которые подлежат указанию в дефектной ведомости, прилагаемой к Передаточному акту, и подлежат устранению в разумный срок для их устранения, который в любом случае должен составлять не более 60 (шестидесяти) календарных дней с даты подписания такой ведомости. При этом Участник долевого строительства не вправе требовать соразмерного уменьшения Цены Договора и компенсации расходов на устранение Несущественных дефектов.

7.8. В случае если Участник долевого строительства отказался от подписания Передаточного акта в связи с наличием Существенных дефектов, то после их устранения процедура приемки Объекта долевого строительства повторяется. Во всех остальных случаях процедура приемки Объекта долевого строительства не повторяется, а факт устранения дефектов подлежит отражению в соответствующей дефектной ведомости.

7.9. Настоящим Стороны договорились, что подписание Передаточного акта позднее шести месяцев с даты получения акта ввода в эксплуатацию Объекта, вызванное необходимостью выполнения работ по устранению Существенных дефектов, не является нарушением сроков передачи Объекта Участнику долевого строительства.

7.10. Стороны согласовали, что отказ Участника долевого строительства от подписания Передаточного акта и приемки Объекта долевого строительства является немотивированным, если Участник долевого строительства ссылается на:

7.10.1. Наличие Несущественных дефектов, которые не препятствуют подписанию Передаточного Акта и подлежат устранению в соответствии с условиями настоящего Договора;

7.10.2. Расхождение указанной в Приложении № 1 Проектной площади Объекта долевого строительства и Фактической площади передаваемого Объекта долевого строительства в пределах, указанных в настоящем Договоре;

7.10.3. Внесение Застройщиком изменений Проектную документацию в установленном Законодательством порядке.

7.11. В указанных в пункте 7.10 случаях Участник долевого строительства не вправе: отказаться от настоящего Договора; требовать возврата Цены Договора; отказаться от приемки Объекта долевого строительства; требовать от Застройщика совершения действий по изменению Объекта долевого строительства; требовать соразмерного уменьшения Цены Договора; требовать компенсации расходов на изменение Объекта долевого строительства своими силами.

7.12. Стороны подтверждают, что расхождения, указанные в пункте 7.10. Договора, не являются и не могут быть признаны Существенными или Несущественными дефектами Объекта долевого строительства.

### **Статья 8. Срок действия Договора. Досрочное расторжение**

8.1. Настоящий Договор влечет возникновение взаимных обязательств с момента его государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

Стороны обязуются в течение 5 (Пяти) дней с момента подписания Договора, совершить все действия, необходимые для его государственной регистрации, а именно: подать в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним документы, необходимые и достаточные для государственной регистрации Договора.

В случае невыполнения Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных абз. 2 настоящего пункта, Договор не влечет возникновения взаимных прав и обязанностей для Сторон, в том числе обязанностей по государственной регистрации Договора. При этом каких-либо документов, подтверждающих прекращение правоотношений Сторон, подписывать не требуется.

8.2. Действие Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта.

Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств, в соответствии с Договором, и подписания Сторонами Акта.

8.3. Помимо оснований досрочного прекращения действия Договора, предусмотренных законодательством РФ, Застройщик имеет право в одностороннем порядке расторгнуть Договор в случаях:

- просрочки внесения Участником долевого строительства денежных средств в качестве оплаты более чем на 2 (Два) месяца (в случае единовременного внесения платежа Участником долевого строительства);

- нарушение Участником долевого строительства срока внесения платежа более чем 3 (Три) раза в течение 12 (Двенадцати) месяцев или просрочки внесения Участником долевого строительства денежных средств в качестве оплаты более чем на 2 (Два) месяца (в случае внесения платежей Участником долевого строительства в предусмотренный Договором период).

8.3.1. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора, предусмотренных пунктом 9.3 настоящего Договора, Застройщик вправе расторгнуть Договор через тридцать дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства в порядке, предусмотренном абзацем 2 настоящего пункта, предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате Цены договора и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении Участником долевого строительства такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате Цены договора и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

8.4. В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора по основаниям, предусмотренным пунктом 8.3 Договора, Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участнику долевого строительства в счет Цены договора, в течение десяти рабочих дней со дня его расторжения. Если в указанный срок Участник долевого строительства не обратился к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства в счет Цены договора, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить эти денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается Участнику долевого строительства.

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

1) неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Жилого помещения в установленный Договором срок, с учетом положений настоящего Договора;

2) существенного нарушения требований к качеству Жилого помещения.

8.5.1. По требованию Участника долевого строительства Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

1) прекращения или приостановления строительства Объекта, в состав которого входит Жилое помещение, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Объект не будет передан Участнику долевого строительства;

2) существенного изменения проектной документации строящегося Объекта, в состав которого входит Жилое помещение, в том числе превышения допустимого изменения общей площади Жилого помещения, более чем на 5 (Пять) % от общей площади Жилого помещения, указанной в пункте 1.1 настоящего договора;

8.6 После вступления в силу судебного акта о расторжении договора участия в долевом строительстве договор счета эскроу прекращается, денежные средства со счета эскроу подлежат возврату Участнику.

8.7. В случае одностороннего отказа одной из сторон от исполнения Договора Договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

8.8. В случае неисполнения Участником долевого строительства, предусмотренной условиями настоящего Договора, обязанности по принятию в собственность Жилого помещения и/или доли в праве общей долевой собственности в Общем имуществе Объекта, уклонения Участника долевого строительства от ее исполнения в сроки и в порядке, установленные настоящим Договором, без уважительных на то причин, Застройщик по истечении 15 (Пятнадцати) календарных дней со дня, предусмотренного договором для передачи Участнику долевого строительства Жилого помещения, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Жилого помещения (за исключением случая их досрочной передачи, указанного в настоящем Договоре).

При этом риск случайной гибели Жилого помещения, признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления вышеуказанного одностороннего акта или иного документа о передаче Жилого помещения. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства Сообщения либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу.

#### **Статья 9. Порядок разрешения споров**

9.1. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями.

9.2. В случае не достижения согласия по спорным вопросам в ходе переговоров, Стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами о подсудности и подведомственности.

#### **Статья 10. Ответственность**

10.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные действующим законодательством РФ и настоящим договором неустойки (штрафы, пени) предусмотренные действующем законодательством.

10.2. В случае отказа или уклонения Участника Долевого Строительства от заключения с управляющей организацией договора и оплаты ее услуг и иных расходов по содержанию общего имущества Многоквартирного жилого дома, Участник долевого строительства обязуется в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента направления Участнику долевого строительства соответствующего требования Застройщика возместить Застройщику все понесенные им за период с даты подписания Передаточного акта расходы соответственно доле Участника долевого строительства в общем имуществе.

10.3. В случае нарушения условия пунктов 6.4. и 6.5. Договора Участник долевого строительства обязуется оплатить Застройщику стоимость восстановительных работ, а также штраф в размере 50 % (пятидесяти процентов) от стоимости таких работ, включающей НДС. При этом согласия Участника долевого строительства на проведение Застройщиком восстановительных работ не требуется.

10.4. В целях соблюдения Закона № 214-ФЗ Стороны пришли к соглашению о том, что в случае получения Застройщиком денежных средств в счет Цены Договора ранее его государственной регистрации, Участник Долевого Строительства обязуется возместить Застройщику все фактически понесенные Застройщиком убытки, возникшие вследствие указанной оплаты (в том числе, возникшие вследствие наложения на Застройщика штрафных санкций Государственными органами), в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения от Застройщика соответствующего требования.

#### **Статья 11. Освобождение от ответственности (Форс-мажор)**

11.1. В настоящем Договоре обстоятельства непреодолимой силы означают: стихийные бедствия (наводнения, землетрясения, техногенные катастрофы и т.п.), войну, революцию, восстание, гражданские волнения, изъятие (конфискацию, реквизицию) государством Земельного Участка в установленном Законодательством порядке, ядерный взрыв, радиоактивное или химическое заражение или ионизирующее

излучение, решение государственного и/или муниципального органа власти, государственного регулирования экономики и кредитно-финансовой системы, санкций, вето, эмбарго, международных и внутренних конфликтов, забастовок в организациях, задействованных в подготовке и выполнении работ при строительстве Объекта долевого строительства, и (или) любое другое обстоятельство, включая изменение действовавшего на дату подписания настоящего Договора Законодательства, при условии, что любое из указанных обстоятельств непреодолимой силы делают невозможным исполнение обязательств по настоящему Договору. При этом недостаток финансовых средств не относится к обстоятельствам непреодолимой силы.

11.2. Если не указано иное, Стороны освобождаются от обязанности исполнения соответствующих обязательств по настоящему Договору, если такая неспособность исполнения обязательств явилась результатом обстоятельств непреодолимой силы, возникших после даты заключения Договора, и оказала существенное влияние на Сторону, ссылающуюся на обстоятельства непреодолимой силы, и такое освобождение будет действовать в течение всего периода действия обстоятельств непреодолимой силы. Однако Стороны должны продолжать исполнять свои обязательства, не затронутые обстоятельствами непреодолимой силы.

11.3. Сторона, ссылающаяся на обстоятельства непреодолимой силы, должна как можно скорее, но в любом случае не позднее чем через 14 (четырнадцать) календарных дней после такого события, сообщить в письменном виде об обстоятельствах непреодолимой силы другой Стороне. Данное сообщение должно содержать информацию о природе обстоятельств непреодолимой силы и, по возможности, указание на период их действия и оценку их влияния на способность ссылающейся Стороны исполнять свои обязательства по настоящему Договору.

11.4. После прекращения последствий обстоятельств непреодолимой силы Сторона, ссылающаяся на них, должна в кратчайшие сроки, но в любом случае не позднее, чем через 14 (четырнадцать) календарных дней после такого прекращения, сообщить в письменном виде об этом другой Стороне. Если Сторона, ссылающаяся на обстоятельства непреодолимой силы, не сообщит другой Стороне о наступлении либо о прекращении последствий Обстоятельств Непреодолимой Силы, либо сделает это с опозданием, то она будет нести ответственность за любые убытки и расходы, вызванные отсутствием такого сообщения либо его опозданием.

11.5. Если обстоятельства непреодолимой силы или их последствия длятся более 3 месяцев с даты направления соответствующего уведомления, либо в этот момент времени можно разумно предположить, что обстоятельства непреодолимой силы или их последствия будут длиться более 3 месяцев, либо обстоятельством непреодолимой силы является изменение действующего законодательства, Стороны должны незамедлительно провести переговоры, основанные на принципах добросовестности, чтобы внести такие изменения в настоящий Договор, которые обеспечат продолжение исполнения ими своих обязательств по Договору как можно ближе к тому, как это предполагалось при подписании Договора.

## **12. Особые условия**

12.1. Сроки завершения строительства и ввода в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома могут быть изменены Застройщиком в одностороннем порядке в случае внесения изменений в Проектную документацию или по иным обстоятельствам, которые могут повлиять на данные сроки. Также безусловным, уважительным основанием для переноса Застройщиком сроков завершения строительства и ввода Многофункционального комплекса в эксплуатацию являются действия и решения государственных и муниципальных органов власти.

12.2. Стороны согласились, что Застройщик освобождается от ответственности за изменение сроков завершения строительства и ввода Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию в случае наступления вышеизложенных обстоятельств.

12.3. Участник долевого строительства дает согласие и поручает Застройщику передать построенные с использованием средств Участника долевого строительства внешние инженерные сети и иные объекты внешней инженерной инфраструктуры для обеспечения их надлежащей эксплуатации в собственность специализированных организаций. В случае необходимости Участник долевого строительства обязуется предоставить соответствующее письменное согласие по получении соответствующего требования Застройщика в сроки, указанные в таком требовании.

12.4. Участник долевого строительства подтверждает, что он согласен с передачей Застройщиком в залог (последующий залог) привлеченному Застройщиком банку права аренды Земельного участка, на котором осуществляется строительство Многоквартирного жилого дома, в обеспечение возврата кредита, предоставленного банком Застройщику на строительство (создание) Многоквартирного жилого дома, в состав которого входит Объект долевого строительства. В случае необходимости, Участник долевого строительства обязуется предоставить Застройщику письменное согласие на залог, предусмотренное настоящим пунктом, в течение 3 (трех) рабочих дней с даты получения Участником долевого строительства соответствующего требования Застройщика.

12.5. Участник долевого строительства заявляет о том, что на момент заключения настоящего Договора он/она состоит/не состоит в зарегистрированном браке, согласие супруга/супруги на заключение настоящего Договора получено (заявление об отсутствии супруга/супруги предоставлено Застройщику).

12.6. Застройщик вправе не передавать (удерживать) Объект долевого строительства до момента выполнения Участником долевого строительства денежных обязательств перед Застройщиком, предусмотренных Договором и (или) действующим Законодательством. Застройщик не несет ответственности за нарушение срока передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, если Передаточный акт не был подписан в установленный Договором срок по вине Участника долевого строительства, в том числе ввиду несоблюдения Участником долевого строительства срока приемки, установленного Договором или ввиду невнесения Участником долевого строительства полной Цены Договора в сроки, установленные Договором.

12.7. Стороны соглашаются, что если в соответствии с Законом № 214-ФЗ Застройщик обязан зачислить денежные средства и (или) проценты за пользование денежными средствами в депозит нотариусу по месту нахождения Застройщика, все расходы по оплате услуг нотариуса несет Участник долевого строительства. Расходы по оплате услуг нотариуса будут автоматически вычтены Застройщиком из подлежащих возврату Участнику долевого строительства сумм и перечислены нотариусу.

12.8. Строительство Многоквартирного жилого дома осуществляется Застройщиком с привлечением кредитных средств ПАО Сбербанк в лице Тверского отделения ПАО Сбербанк (далее – ПАО Сбербанк) по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 00720020/40003200 от 07 декабря 2020 года. Права по договору аренды Земельного участка, на котором осуществляется строительство Многоквартирного жилого дома, находятся в залоге/ипотеке у ПАО Сбербанк по Договору ипотеки № 00720020/40003201 от 10 декабря 2020 года.

### **13. Уступка прав и обязанностей**

13.1. Застройщик вправе по своему усмотрению в любой момент уступать свои права или обязанности по настоящему Договору (как в целом, так и в части) с письменного согласия Кредитора.

13.2. Уступка Участником долевого строительства прав и/или обязанностей по Договору иному лицу допускается только после полной оплаты Цены Договора.

13.3. В случае неполной уплаты Участником долевого строительства Цены Договора, уступка Участником долевого строительства прав и/или обязанностей по Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства.

13.4. Уступка Участником долевого строительства прав требования по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами Передаточного акта.

13.5. Стороны пришли к соглашению, что в случае намерений Участника долевого строительства произвести уступку прав (требования) на Объект долевого строительства полностью или частично, Участник долевого строительства обязуется направить Застройщику уведомление не позднее чем за 10 (десять) рабочих дней до планируемой даты подписания соглашения об уступке прав (требования) на Объект долевого строительства.

13.6. Замена Участника долевого строительства по настоящему Договору считается состоявшейся с момента государственной регистрации соглашения об уступке прав в Едином государственном реестре недвижимости. В течение 10 (десяти) рабочих дней с момента такой регистрации Участник долевого строительства обязан предоставить Застройщику копию соглашения об уступке со штампом регистрирующего органа. Ответственность за последствия неисполнения данного обязательства лежит на Участнике долевого строительства.

13.7. Правоотношения, связанные с процессом оформления и заключения, в том числе государственной регистрацией, документов по переуступке прав требований и/или переводу долга по настоящему Договору могут быть урегулированы в отдельном договоре, заключаемом между Участником долевого строительства и Застройщиком (или указанным им лицом). При этом государственная регистрация изменений в Договор, связанных с уступкой права и/или перевода долга, осуществляется за счет Участника долевого строительства, если иное не будет согласовано в заключаемом договоре.

### **14. Обеспечение исполнения Застройщиком своих обязательств**

14.1. Обязательства Застройщика по:

возврату денежных средств, внесенных участником долевого строительства, в случаях, предусмотренных Законом № 214-ФЗ и (или) настоящим Договором;

уплате Участнику долевого строительства денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче Объекта долевого строительства, и иных причитающихся ему в соответствии с Договором и (или) Законодательством средств;

обеспечиваются залогом Земельного участка и строящегося Многоквартирного жилого дома в соответствии с Законом № 214-ФЗ, а также применимыми положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, Федерального закона от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

14.2. Право залога возникает с момента государственной регистрации настоящего Договора. Застройщик гарантирует, что нет никаких препятствий к государственной регистрации залога.

14.3. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства выражает свое согласие на передачу Земельного участка, строящегося на нем Многоквартирного жилого дома и его частей, в залог (в том числе

последующий) в обеспечение обязательств Застройщика по иным договорам участия в долевом строительстве и кредитным договорам с банками.

14.4. Застройщик вносит обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд долевого строительства сформированный публично-правовой компанией «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства», созданной Правительством Российской Федерации в соответствии с требованиями статьи 23.2 Закона № 214-ФЗ.

### **15. Уведомления**

15.1. Если иное не предусмотрено императивными нормами Закона № 214-ФЗ и положениями настоящего Договора, все уведомления в соответствии с Договором должны быть совершены по выбору отправителя одним способом, указанных в настоящей статье 15 Договора.

15.2. Уведомления считаются полученными адресатом и вступают в силу в дату фактического получения или дату, когда они считаются полученными (в дату, которая наступит ранее).

15.3. Способы отправления уведомлений и даты, когда они считаются полученными:

при вручении уполномоченному представителю адресата лично под расписку о получении либо курьерским сообщением – с момента вручения;

при направлении предварительно оплаченным ценным почтовым отправление с уведомлением о вручении с описью вложения Почтой России – по истечении 7 (семи) календарных дней, или иной почтовой службой (DHL, TNT, FedEx и др.) – по истечении 3 (трех) календарных дней с момента отправления;

при направлении телеграммой – на следующий день после отправления;

при направлении электронной почтой или посредством СМС-сообщения – в день отправления.

15.4. Условия о сроках получения уведомлений и сообщений, указанные в пункте 15.2.0 Договора, применяются также и в случаях, если соответствующее уведомление, отправленное Стороне, доставлено (вручено) позднее соответствующей указанной даты или не вручено вследствие уклонения адресата от получения уведомления (неявки для получения), выбытия адресата или возвращения отправления с отметкой организации связи, осуществляющей доставку, об отсутствии адресата по адресу доставки, в том числе в связи с отсутствием адресата по указанному адресу доставки, неверностью адреса.

15.5. Каждая Сторона гарантирует возможность доставки корреспонденции по указанному в Договоре адресу и в полной мере несет риски невозможности получения (доставки).

15.6. Застройщик вправе уведомлять Участника долевого строительства посредством размещения соответствующей информации на сайте Застройщика [www.stgarant69.ru](http://www.stgarant69.ru), если специальный способ направления уведомлений не определен Законодательством и такой способ уведомления не противоречат целям направления уведомления. При этом Участник долевого строительства считается уведомленным в день публикации Застройщиком соответствующей информации.

15.7. В случае изменения своих персональных данных и реквизитов, указанных в настоящем Договоре Участник долевого строительства обязуется в течение 5 (пяти) календарных дней письменно уведомить Застройщика о таком изменении, сообщить новые реквизиты, а также предоставить документы, подтверждающие такое изменение.

15.8. В случае изменения реквизитов Застройщика (организационно-правовой формы, наименования, адреса местонахождения, юридического и фактического адресов, банковских реквизитов) Застройщик сообщает об указанных изменениях в порядке, указанном в пункте 15.60 Договора.

15.9. Все действия, совершенные Сторонами по старым адресам и счетам до поступления уведомлений об их изменении, составленных и отправленных в соответствии с настоящим Договором, считаются совершенными надлежащим образом и засчитываются в счет исполнения обязательств.

15.10. Все уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, составляются в письменном виде и подлежат доставке признанной курьерской службой, либо иным признанным способом, по адресу соответствующей Стороны, приведенному ниже, либо по иному адресу, о котором соответствующая Сторона уведомила другую Сторону.

### **Статья 16. Заключительные положения**

16.1. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с Третьими лицами, участвующими в строительстве Объекта, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

16.2. В случае расторжения настоящего Договора в соответствии с его условиями, договор счета эскроу прекращается. Денежные средства со счета эскроу на основании полученных Банком (эскроу-агентом) сведений о погашении записи о государственной регистрации настоящего Договора, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату в соответствии с ч.8 ст. 15.5 Федерального закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

16.3. Расходы, связанные с зачислением, в случае необходимости, денежных средств в депозит нотариуса и их хранением, несет Участник долевого строительства. В случае оплаты указанных расходов Застройщиком, Участник долевого строительства возмещает их Застройщику не позднее 7 (семи) календарных дней с момента направления Застройщиком соответствующего требования. При этом Застройщик вправе удержать сумму указанных расходов из денежных средств, перечисляемых в депозит нотариуса.



16.4. При этом Участник долевого строительства выражает свое согласие на получение от Застройщика и/или привлеченных им лиц информации как в период действия настоящего Договора, так и по истечении его действия, об акциях, скидках, новых услугах и предложениях, путем информирования Участника долевого строительства через смс-сообщения, электронную почту, телефонную связь и почтовые сообщения, а также на опросы и анкетирование Участника долевого строительства.

16.5. Подписание настоящего Договора означает согласие Участника долевого строительства на обработку его персональных данных Застройщиком, организациями, осуществляющими государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, организациями, предоставляющими коммунальные услуги (управляющими организациями) (далее по тексту – «Операторы обработки персональных данных»), включая передачу, распространение и (или) предоставление доступа к персональным данным указанным лицам, а также иным лицам, если это необходимо для исполнения настоящего Договора и (или) осуществления ими финансово-хозяйственной деятельности. В целях настоящего пункта под персональными данными понимается любая информация об Участнике долевого строительства, указанная в настоящем Договоре, а также любая информация, ставшая известной Операторам обработки персональных данных в ходе исполнения настоящего Договора (в том числе: фамилия, имя, отчество, дата рождения, место рождения, пол, гражданство, состояние в браке, паспортные данные, адрес и дата регистрации по месту жительства, номера телефонов, иная контактная информация, а также иные персональные данные, сообщенные Участником долевого строительства). Операторы обработки персональных осуществляют сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных в пределах, установленных действующим законодательством РФ в целях заключения и обеспечения надлежащего исполнения гражданско-правовых договоров, а также в целях продвижения товаров, работ, услуг, маркетинговой деятельности. Согласие на обработку персональных данных действует бессрочно. Прекращение настоящего Договора по любым основаниям не прекращает действия согласия на обработку персональных данных, которое может быть отозвано Участником долевого строительства на основании его письменного заявления.

16.6. В случае направления Участником долевого строительства денежных средств на счет эскроу уполномоченному Банку (эскроу-агенту) Участник указывает в договоре счета эскроу номер настоящего Договора, дату его подписания, а также цену Договора в рублях, указанную в настоящем Договоре.

16.7. Договор содержит все существенные и иные условия, которых должны придерживаться Стороны при исполнении Договора. После подписания Договора Застройщиком и Участником долевого строительства любые предшествующие дате заключения Договора и связанные с его предметом договоренности, соглашения, обязательства, оферты и заявления Сторон, как устные, так и письменные, отменяются, если таковые имели место между Сторонами. В связи с утратой юридической силы такого рода договоренностями, соглашениями, обязательствами, офертами и заявлениями Стороны не вправе в дальнейшем ссылаться на них, в том числе в случае возникновения каких-либо претензий и споров в связи с исполнением Договора.

16.8. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства подтверждает свое ознакомление с документацией по деятельности Застройщика и проекту строительства Объекта, которая имеется на дату подписания настоящего Договора. Участник долевого строительства вправе знакомиться с актуальной документацией на официальном сайте Застройщика [www.stgarant69.ru](http://www.stgarant69.ru).

16.9. При подписании настоящего Договора Стороны подтверждают, что они обладают полномочиями на подписание настоящего Договора, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данную сделку на крайне невыгодных для себя условиях.

16.10. Стороны пришли к соглашению о том, что если положения Договора будут противоречить Закону № 214-ФЗ, Стороны будут руководствоваться указанным законом в той его редакции, которая действовала на момент заключения Договора.

16.11. Стороны пришли к соглашению о том, что если в тексте Договора будут выявлены технические ошибки и/или опечатки, Стороны, при их толковании, будут исходить из здравого смысла с учетом цели Договора и содержания других положений Договора.

16.12. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые будут являться неотъемлемой частью Договора и подлежат обязательной государственной регистрации.

16.13. Расходы, связанные с государственной регистрацией Договора, приложений и дополнений к нему, права собственности Участника долевого строительства на Жилое и Нежилое помещения оплачиваются в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ.

16.14. Договор составлен в простой письменной форме и подписан Сторонами в 4 (четыре) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, два из которых передаются Застройщику, один – Участнику долевого строительства и один – для Управления Росреестра по Тверской области.

16.15. Договор подлежит обязательной государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

## **Статья 17. Адреса и реквизиты Сторон**

к Договору № \_\_\_ на участие в долевом строительстве жилого дома, расположенного по адресу:  
Тверская область, город Тверь, ул. Ефимова, дом 32 от \_\_\_\_\_

**Перечень отделочных и сантехнических работ,  
выполняемых Застройщиком, стоимость которых включена в стоимость  
Жилого помещения, передаваемого в собственность Участнику долевого строительства**

- Монтаж системы отопления квартир, с устройством двухтрубной коллекторной разводки подающих и обратных трубопроводов по полу. В качестве нагревательных приборов в квартир радиаторы, полотенцесушители в ванных комнатах. Нагревательные приборы оборудованы запорно-регулирующей арматурой.
- В кухне каждой квартиры предусмотрена установка одного автоматического настенного двухконтурного газового котла с закрытой камерой сгорания, принудительным удалением дымовых газов и подачей наружного воздуха на горение газа в котле. Котлы предназначены для отопления и горячего водоснабжения.
- Монтаж системы электроснабжения квартиры выполняется по средствам устройства вводного электрического шкафа, скрытая проводка не выполняется, розетки и выключатели не устанавливаются, за исключением устройства электропроводки к газовому котлу.
- Выполнение вертикальных стояков системы канализации из полипропиленовых труб РР (горизонтальная разводка внутри помещения не выполняется) с монтажом фасонных частей в местах, предусмотренных проектом (без установки сантехприборов).
- Выполнение вертикальных стояков системы холодного водоснабжения с запорной арматурой и счетчиком расхода воды согласно проекту (без устройства внутриквартирной разводки), подключение отопительного газового котла к системе холодного водоснабжения.
- Выполнение системы естественной вытяжной вентиляции по проекту. Для квартир, расположенных на шестом этаже многоквартирного дома, владельцами самостоятельно, за свой счет, устанавливаются электрические вентиляторы на вентиляционные стояки
  - Потолки без перетирки поверхности и затирки швов между плитами.
  - Отделочные работы в местах общего пользования (коридоры, лестничные клетки) по проекту.
  - Установка квартирной временной входной металлической двери.
  - Устройство межкомнатных перегородок выполняется в виде одного трассировочного ряда из ППП штучных, кирпичных, газосиликатных или пенобетонных материалов. Межкомнатные перегородки кухонь и санузлов выполняются из панелей ППП.
- Внутренняя отделка помещений квартиры не выполняется, квартира передается без «черновой» отделки. Отделка квартиры выполняется участком самостоятельно. На полах в квартирах, расположенных на первом этаже многоквартирного жилого дома выполняется стяжка по утеплителю Пеноплекс.
- Установка оконных и балконных блоков из ПВХ профиля с двухкамерным стеклопакетом и конфигурацией в соответствии с проектом, с установкой фурнитуры. Подоконные доски не устанавливаются., откосы не отделяются и не утепляются.
  - Устройство заполнения проемов лоджии/балкона в соответствии с проектом.
  - Установка наружных оконных отливов.
  - Работы по монтажу системы газоснабжения: монтаж стояков системы газоснабжения, установка приборов учета газа, выполнение внутриквартирных трубных разводов газа до места установки газовой плиты определённого в проекте (установка газовой плиты не производится), монтаж, подключение индивидуального отопительного газового котла, его наладка и первый пуск. Для сохранения гарантии на отопительные котлы «участнику долевого строительства» необходимо заключить договор на обслуживание котла с лицензированной организацией.
  - Работы по телевидению, телефонизации, интернету и домофону: разводка кабелей по стоякам до поэтажных распределительных щитов, без прокладки кабелей в квартиру. Для подключения квартиры «Участнику долевого строительства» необходимо выбрать оператора, вид и объем необходимых услуг и заключить абонентский договор.
  - Участник долевого строительства осознает и согласен с тем, что в результате отделки Объекта долевого строительства его Фактическая площадь может измениться по сравнению с площадью, полученной в результате обмеров Кадастровым инженером. Такое изменение Фактической площади не является основанием для пересмотра Цены Договора в большую или меньшую сторону.

Застройщик: \_\_\_\_\_

Участник долевого строительства: \_\_\_\_\_

**Приложение № 2**

к **Договору №** \_\_\_ на участие в долевом строительстве жилого дома, расположенного по адресу:  
Тверская область, город Тверь, улица Ефимова, дом 32, от \_\_\_\_\_

**Выкопировка из плана \_\_\_ этажа**

**Застройщик:** \_\_\_\_\_

**Участник долевого строительства:** \_\_\_\_\_

к Договору № \_\_\_ на участие в долевом строительстве жилого дома, расположенного по адресу:  
Тверская область, город Тверь, улица Ефимова, дом 32, \_\_\_\_\_

### ПРАВИЛА ПЕРЕПЛАНИРОВКИ (ПЕРЕУСТРОЙСТВА) ПОМЕЩЕНИЙ

Переустройство помещения представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт помещения (проектную документацию).

Перепланировка помещения представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт помещения (проектную документацию).

Переустройство и/или перепланировка помещения проводятся с соблюдением требований законодательства по согласованию с органом местного самоуправления на основании принятого им решения.

1. Предложения Участника долевого строительства по перепланировке помещений принимаются не позднее шести месяцев до планируемого срока ввода.

2. Не принимаются предложения по перепланировке помещений, влекущие за собой изменения в положении центральных трубопроводов (стояков) отопления, холодного и горячего водоснабжения, газоснабжения, электроразводки или ухудшающие условия инженерного обеспечения, а также условия проживания других Участников долевого строительства.

3. Не принимаются предложения, нарушающие или ослабляющие конструктивные, несущие элементы здания.

4. Дополнительные затраты, вызванные перепланировкой помещений, на проектные, строительные-монтажные работы, затраты на согласования, пересчеты объемов и стоимости работ оплачиваются Участником долевого строительства отдельно, согласно представляемых Застройщиком счетов и расчетов.

5. Если по желанию Участника долевого строительства были выполнены работы по перепланировке помещений, а в дальнейшем договор долевого участия в строительстве по его инициативе либо по инициативе Застройщика был расторгнут, Участник долевого строительства обязан компенсировать расходы Застройщика на восстановление помещений в проектное решение. Возврат денежных средств, внесенных Участником долевого строительства в счет финансирования долевого участия, осуществляется за вычетом стоимости работ по восстановлению помещений в проектное решение.

Застройщик: \_\_\_\_\_  
М.П.

Участник долевого строительства: \_\_\_\_\_