

ДОГОВОР № _____
участия в долевом строительстве многоквартирного дома

г. Тверь

« _____ » _____ 2021 г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «РКС-Тверь» (сокращенное наименование – ООО СЗ «РКС-Тверь»), именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице ФИО _____, действующего на основании Доверенности 69 АА _____, реестровый № _____, удостоверенной _____ г. _____ ФИО, нотариусом Тверского городского нотариального округа, с одной стороны, и

_____, _____ г.р., место рождения: _____, паспорт гражданина Российской Федерации _____ выдан _____, _____ г., код подразделения _____, зарегистрированный/ая по адресу: _____, именуемый/ые/ая «**Участник долевого строительства**», с другой стороны,

совместно именуемые «**Стороны**», а по отдельности – «**Сторона**», заключили настоящий договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома (далее – «**Договор**») о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ИХ ОПРЕДЕЛЕНИЯ

В целях единообразия правового и лексического толкования текста настоящего Договора, Стороны пришли к взаимному соглашению об использовании в тексте Договора единой дефиниции терминов, используемых как в единственном, так и во множественном числе. Настоящим Стороны подтверждают одинаковое их понимание.

1.1. **Договор** – настоящий Договор, а также все приложения, изменения и дополнения к нему, в том числе составленные в период срока действия Договора и являющиеся его неотъемлемыми частями, действительные при условии их заверения каждой из Сторон лично и (или) надлежаще уполномоченным представителем.

1.2. **Застройщик** – юридическое лицо, имеющее на праве собственности земельный участок и привлекающее денежные средства Участника долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством для строительства (создания) на этом земельном участке Многоквартирных жилых домов на основании полученного Разрешения на строительство.

1.3. **Участник долевого строительства** – лицо, выступающее стороной по Договору, уплачивающее Застройщику денежные средства для строительства Многоквартирного дома на условиях настоящего Договора с целью приобретения права собственности на Объект долевого строительства в соответствии с Договором.

1.4. **Многоквартирный дом/Дом** – пятисекционный 16-этажный (включая 1 подземный этаж) жилой дом на 398 (триста девяносто восемь) квартир. Общая площадь дома – 29 691,3 кв.м., общая площадь квартир – 17 921,8 кв.м., общая площадь встроенных нежилых помещений (офисов) – 893,8 кв.м. Материал каркаса объекта и наружных стен: монолитный железобетонный каркас, наружные стены из газосиликатных блоков, оштукатуренных по минераловатному утеплителю, материал перекрытий - монолитные железобетонные. Класс энергоэффективности – С (нормальный). Сейсмостойкость: Согласно СП 14.13330.2018 «Строительство в сейсмических районах», площадка строительства характеризуется расчетной сейсмической интенсивностью равной 5 баллам по шкале MSK-64.

Дом строится Застройщиком с привлечением денежных средств Участника долевого строительства на земельном участке общей площадью 23 261,0 кв.м., с кадастровым номером 69:40:0300159:2379, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), расположенном по адресу: **Российская Федерация, Тверская область, городской округ город Тверь, город Тверь, улица Сергея Лоскутова, дом 2**, и принадлежащем Застройщику на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости 14.05.2019г. сделана запись регистрации №69:40:0300159:2379-69/068/2019-1, что подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости от 25.12.2020 г.

Технические характеристики Многоквартирного дома определены в проектной документации.

Разрешение на строительство №69-гп69304000-28-2020 выдано Департаментом архитектуры и градостроительства администрации г.Твери 17.07.2020 г., сроком действия до 13.07.2022 г., в редакции Решения №1 о внесении изменений от 29.12.2020 г., выданного Департаментом архитектуры и градостроительства администрации города Твери, а также Приказа №32/4 от 29.03.2021 г., выданного Главным управлением архитектуры и градостроительной деятельности Тверской области.

Наименование объекта капитального строительства (этапа) в соответствии с проектной документацией: **Многоэтажные жилые дома со встроенными нежилыми помещениями по адресу: Тверская область, г.Тверь, расположенные на земельном участке с кадастровым номером 69:40:0300159:2379. Четвертая очередь строительства ЖК «Мичуринский». (1 этап строительства).**

Адрес земельному участку и объекту капитального строительства, расположенному на нем, присвоен Постановлением Администрации города Твери от 11.09.2020 г. №1022 «О присвоении адреса земельному участку и объекту капитального строительства на улице Сергея Лоскутова в Пролетарском районе».

1.5. **Объект долевого строительства**, именуемый в дальнейшем **Квартира** - структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

Характеристики Квартиры согласно проектной документации:

Российская Федерация, Тверская область, городской округ город Тверь, город Тверь, улица Сергея Лоскутова, дом 2.

Строительный номер жилого помещения – _____ (_____);

Жилых комнат _____ (_____); этаж _____, секция _____;

Общая приведенная площадь – _____ (_____) кв.м., жилая площадь – _____ (_____) кв.м./ состоит из _____ комнат, имеющих площади: _____ (_____) кв.м., _____ (_____) кв.м.(в общую приведенную площадь квартиры включается лоджия с коэффициентом 0,5 или балкон с коэффициентом 0,3).

Общая площадь за вычетом лоджии или балкона – _____ (_____) кв.м.

Площадь вспомогательных помещений: кухонной зоны – _____ (_____) кв.м., прихожей – _____ (_____) кв.м., совмещенных ванной комнаты и санузла/ ванной комнаты – _____ (_____) кв.м., санузла – _____ (_____) кв.м., гардеробной ниши* – _____ (_____) кв.м.

* гардеробная ниша (при её наличии) дверь не оборудуется.

План Квартиры и ее местоположение на этаже приводится в Приложении №1 к настоящему Договору.

Описание строительной готовности Квартиры с видами работ, подлежащих выполнению Застройщиком, приводится в Приложении №2 к Договору.

Окончательное определение технических характеристик Объекта долевого строительства производится Застройщиком после получения Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию и проведения обмеров объекта недвижимости уполномоченным органом технической инвентаризации и технического учета (БТИ) до отделочных работ.

1.6. **Проектная декларация** – официальный документ, размещенный на сайте Единой информационной системы жилищного строительства, а также на сайте www.RKS-T.ru в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», содержащий информацию о Застройщике и проекте строительства, определяющий объем прав Застройщика на привлечение денежных средств граждан и юридических лиц для строительства (создания) Многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости, указанных в такой проектной декларации.

1.7. **Федеральный закон от 30.12.2004 г. №214-ФЗ** – Федеральный закон от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

1.8. **Счет эскроу** - специальный счет, на котором учитываются и блокируются денежные средства, полученные от Участника долевого строительства (депонента) в целях их последующей передачи Застройщику (бенефициару) в соответствии с условиями Договора участия в долевом строительстве. Счет эскроу открывается на основании трехстороннего договора счета эскроу, который заключается между Банком, Застройщиком и Участником долевого строительства (депонентом). Денежные средства на счет вносятся после регистрации договора участия в долевом строительстве, на срок условного депонирования денежных средств, который не может превышать более чем на шесть месяцев срок ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, указанных в проектной декларации.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и/или с привлечением заемных средств построить (создать) Многоквартирный дом и после получения Разрешения на ввод его в эксплуатацию передать Квартиру Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную цену Договора и принять Квартиру при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

Квартира приобретается в собственность/общую совместную собственность/равнодолевою собственностью _____.

2.2. Право собственности на земельный участок, на котором осуществляется строительство Многоквартирного дома, находится в залоге у ПАО Сбербанк.

3. СРОКИ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

3.1. Срок получения Разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию – **III квартал 2022 г.**

3.2. Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства в порядке, предусмотренном статьей 10 Договора, после получения Разрешения на ввод дома в эксплуатацию, в срок **до 31.03.2023 г.**

4. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Цена Договора определяется исходя из фиксированной стоимости 1 (одного) кв.м. общей площади Квартиры, установленной в размере _____ (_____) **рублей**, и строительной (проектной) общей приведенной площади Квартиры в размере _____ (_____) **кв.м.**, определенной по данным проектной документации на Дом, и в целом за всю Квартиру по Договору и составляет _____ (_____) **рублей**, НДС не облагается в соответствии с пп.22, 23.1 пункта 3 статьи 149 Налогового кодекса РФ. (для коммерческих помещений – включая НДС).

4.1.1. Собственные денежные средства в размере _____ (_____) **рублей** Участник долевого строительства вносит на специальный эскроу-счет, в порядке, предусмотренном п.4.2. Договора в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора;

4.1.2. *Предусматривает порядок расчетов за счет кредитных средств, предоставляемых банками (формулировка, согласованная банком-кредитором) в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора.*

4.2. Расчеты по Договору:

Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) 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 о

внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-707-00-70 доб. 60992851

Депонент: {ФИО Участника долевого строительства}

Бенефициар: ООО СЗ «РКС-Тверь»

Депонируемая сумма: _____ (_____) рублей _____ копеек

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: в порядке, предусмотренном п.4.1. настоящего Договора участия в долевом строительстве.

Срок условного депонирования денежных средств – до **«31» марта 2023 г.**

Основанием перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы является представление Застройщиком уполномоченному банку разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома или сведений о размещении этой информации в Единой информационной системе жилищного строительства.

Участник долевого строительства вносит денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора не ранее регистрации Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тверской области.

Днем исполнения обязанности Участника долевого строительства по оплате всей (части) Цены Договора признается день поступления денежных средств в счет уплаты цены настоящего Договора на эскроу-счет в ПАО Сбербанк.

4.3. Окончательная стоимость Квартиры определяется исходя из общей площади Квартиры по данным технического учета после ввода Дома в эксплуатацию и стоимости 1 (одного) кв. м. общей приведенной площади Квартиры, установленной в п.4.1. Договора, с добавлением площади лоджии с коэффициентом 0,5 или балкона с коэффициентом 0,3.

4.4. В случае уменьшения общей приведенной площади Квартиры по данным технического учета более чем на 1 кв.м. Застройщик обязуется компенсировать Участнику долевого строительства уменьшение фактической площади сверх 1 (одного) кв.м. исходя из стоимости квадратного метра, указанной в п.4.1 Договора, в течение 30 (тридцати) календарных дней с даты подписания акта приема-передачи Квартиры. Изменение общей площади общего имущества Многоквартирного дома для расчетов не принимается.

4.5. В случае увеличения общей площади Квартиры по данным технического учета более чем на 1 кв.м. Участник долевого строительства обязуется доплатить Застройщику стоимость фактического увеличения площади Квартиры сверх 1 (одного) кв.м. исходя из стоимости квадратного метра, указанной в п. 4.1. Договора, в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения уведомления Застройщика о готовности Квартиры к передаче, но до подписания Акта приема-передачи Квартиры. Изменение общей площади общего имущества Многоквартирного дома для расчетов не принимается.

4.6. В цену Договора включены расходы на строительство Дома, вознаграждение Застройщика по строительству Дома, расходы Застройщика на погашение кредитов и займов, привлеченных под строительство Дома, оплату процентов по привлеченным кредитным и/или заемным средствам, и иные платежи, включая оплату банковских комиссий; расходы по технической инвентаризации Квартиры, а также все суммы налогов и сборов, подлежащих уплате Застройщиком в связи со строительством Дома. При этом цели использования денежных средств застройщиком регламентированы положениями статьи 18 Федерального закона № 214-ФЗ.

4.7. Цена Договора может быть изменена только по письменному соглашению Сторон.

4.8. Законодательно утвержденные платежи, пошлины и сборы, связанные с государственной и учетной регистрацией Договора, регистрацией права собственности Участника долевого строительства на Квартиру, получение документации, выдачей Участником долевого строительства необходимых доверенностей сотрудникам Застройщика и (или) агентам, производятся за счет Участника долевого строительства.

4.9. Возмещение указанных в п.4.8 Договора расходов Участником долевого строительства Застройщику производится при условии их надлежащего документального подтверждения, либо если сумма расходов прямо предусмотрена соответствующей правовой нормой.

4.10. Настоящим Участник долевого строительства, подтверждает, что уведомлен о том, что имущественные права Застройщика по требованию оплаты в соответствии с настоящим Договором находятся в залоге у ПАО Сбербанк.

4.11. Расчеты по Договору осуществляются с учетом требований действующего законодательства, в том числе, Федерального закона от 22.05.2003 г. №54-ФЗ «О применении контрольно-кассовой техники при осуществлении расчетов в Российской Федерации».

4.12. Застройщик, применяющий контрольно-кассовую технику при осуществлении расчетов, обязан выдать кассовый чек одним из следующих способов:

1) в электронной форме на адрес электронной почты или смс сообщением на контактный телефон, предоставленные Участником долевого строительства Застройщику, не позднее срока, указанного в пункте 5.4. статьи 1.2. Федерального закона от 22.05.2003 г. №54-ФЗ;

2) на бумажном носителе (без направления кассового чека в электронной форме) – при отсутствии у Застройщика данных об адресе электронной почты Участника долевого строительства.

5. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК

5.1. Гарантийный срок на Квартиру (за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства) составляет **5 (пять) лет** и исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства.

5.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участником долевого строительства объекта долевого строительства, составляет **3 (три) года** и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства в Многоквартирном доме.

5.3. Гарантийный срок на отделочные работы составляет **1 (один) год** и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства в Многоквартирном доме.

5.4. Гарантийный срок на имущество, входящее в комплектацию жилого помещения (Квартиры): двери, включая дверные ручки, сантехнику, окна, напольные и настенные покрытия, трубы и электропроводку равен гарантийному сроку, установленному производителем указанного имущества.

6. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

6.1. Застройщик обязуется:

6.1.1. Своими силами и/или с привлечением других лиц построить (создать) Многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать Квартиру Участнику долевого строительства.

6.1.2. Совместно с Участником долевого строительства представить на государственную регистрацию настоящий Договор в установленном законом порядке.

6.1.3. Принимать участие в подписании трехстороннего договора банковского счета, который заключается между Банком, Застройщиком и Участником долевого строительства (депонентом).

6.1.4. Обеспечить свободный доступ Участников долевого строительства к информации (раскрытие информации), перечень которой предусмотрен Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ и иными нормативными актами РФ, путем размещения ее в Единой информационной системе жилищного строительства.

6.1.5. В случае изменения проектной документации, а также сведений, касающихся Застройщика или проекта строительства, в установленный законом срок внести соответствующие изменения в Проектную декларацию и своевременно опубликовать данные изменения в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ.

6.1.6. Передать Участнику долевого строительства Квартиру по Акту приема-передачи не позднее срока, предусмотренного Договором.

6.1.7. В случае, если строительство (создание) Многоквартирного дома не может быть завершено 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 срока передачи Квартиры. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Квартиры Участнику долевого строительства оформляется дополнительным соглашением и подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тверской области в установленном законом порядке и считается заключенным с момента такой регистрации.

6.1.8. Передать Участнику долевого строительства Квартиру, качество которой соответствует проектной документации, условиям и требованиям технических и градостроительных регламентов, в той степени отделки, которая согласована Сторонами в Приложении №2 к Договору, при условии уплаты в полном объеме Участником долевого строительства Цены Договора в установленном Договором порядке.

6.1.9. Получить в установленном порядке Разрешение на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

6.1.10. Для оформления Участником долевого строительства права собственности на Квартиру направить в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тверской области копию Разрешения на ввод Дома в эксплуатацию в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня, следующего за днём получения Застройщиком такого разрешения.

При этом Застройщик не принимает на себя обязанности по обеспечению государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру и общее имущество Дома, а также уплату связанных с этим расходов, налогов и сборов. Указанные обязанности и расходы в полном объеме несёт Участник долевого строительства.

6.1.11. Зарегистрировать право собственности на Объект незавершенного строительства при возникновении оснований для обращения взыскания на предмет залога, предусмотренного статьей 13 Договора. При уклонении Застройщика от государственной регистрации права собственности на объект незавершенного строительства государственная регистрация права собственности на такой объект осуществляется на основании решения суда, принятого по иску Участника долевого строительства об обращении взыскания на предмет залога.

6.1.12. Возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства по Договору, в случае, предусмотренном в п.4.4. Договора, по письменному требованию Участника долевого строительства.

6.1.13. После ввода Дома в эксплуатацию обеспечить заключение договоров с эксплуатационными службами для обеспечения в Доме коммунальных услуг, противопожарной сигнализации и других систем, необходимых для эксплуатации Дома.

6.1.14. В случае расторжения Договора по любой причине вернуть денежные средства Участнику долевого строительства путем перечисления их на текущий счет Участника долевого строительства или в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика в сроки, предусмотренные Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ.

6.1.15. Передать Инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства при передаче объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

6.2. Участник долевого строительства обязуется:

6.2.1. Своевременно вносить денежные средства по Договору в форме, порядке и сроки, предусмотренные п.4.2. Договора.

В случае перечисления Участником долевого строительства денежных средств в счет оплаты цены Договора на ненадлежащий банковский счет (не на эскроу-счет, а на расчетный счет Застройщика), Участник долевого строительства обязуется возместить Застройщику документально подтвержденные убытки (комиссионные услуги банка), связанные с возвратом Застройщиком ошибочно перечисленных денежных средств Участнику долевого строительства. При этом возмещение убытков должно быть произведено Участником долевого строительства в срок, не позднее даты передачи Объекта Участнику долевого строительства в соответствии с п.3.2 Договора

6.2.2. Принять Квартиру по Акту приема-передачи в течение 14 рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика о готовности Квартиры к передаче.

6.2.3. В случае обнаружения недостатков Квартиры или Многоквартирного дома в рамках гарантийного срока немедленно сообщить об этом Застройщику в письменном виде.

6.2.4. После подписания настоящего Договора, в течение двух дней представить его совместно с Застройщиком на

регистрацию в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимость.

6.2.5. В течение 1 (одного) месяца после подписания Застройщиком и Участником долевого строительства Акта приема-передачи Квартиры, обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации права собственности на Квартиру.

6.2.6. Выполнить в полном объеме все свои обязательства, предусмотренные в других статьях Договора.

6.3. Обязательства по Договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры.

7. ПРАВА СТОРОН

7.1. Застройщик вправе:

7.1.1. Оказать Участнику долевого строительства содействие в регистрации права собственности на Квартиру.

7.1.2. Внести изменения и дополнения в проектную документацию Многоквартирного дома.

7.1.3. При отсутствии выявленных Участником долевого строительства недостатков Квартиры и/или при уклонении Участником долевого строительства от принятия Квартиры в предусмотренный настоящим Договором срок, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт о передаче Квартиры. При этом риск случайной гибели Квартиры признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта.

7.2. Участник долевого строительства вправе:

7.2.1. Ознакомиться с документами о деятельности Застройщика, с правоустанавливающей документацией по строящемуся (создаваемому) Многоквартирному дому и Квартире, право на ознакомление с которыми ему предоставлено законом, в помещении Застройщика по месту его нахождения в городе, в котором осуществляется строительство Дома в течение рабочего времени Застройщика.

7.2.2. Получать информацию о решениях органов исполнительной власти, касающихся строительства (создания) Многоквартирного дома, изменениях и дополнениях в правоустанавливающих, правоподтверждающих документах, технических решениях, заключениях инспектирующих и надзорных органов, других нормативных и ненормативных актов, принятие которых может влиять на исполнение Договора и существо правоотношений Сторон.

7.2.3. Уступить право требования по Договору, в порядке, предусмотренном статьей 12 Договора.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

8.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая свои обязательства или исполнившая свои обязательства ненадлежащим образом, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ, а также гражданским законодательством Российской Федерации неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки. Выплата неустойки и возмещение убытков не освобождает Стороны от исполнения своих обязательств по Договору.

8.2. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

8.3. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Квартиры Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере 1/150 (одной сто пятидесятой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки.

8.4. Стороны будут стремиться к разрешению всех возможных споров и разногласий, которые могут возникнуть по Договору или в связи с ним, путем переговоров.

Соблюдение претензионного порядка обязательно для обеих Сторон. Претензия, направленная Стороной, подлежит рассмотрению другой Стороной в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента ее получения.

Споры, не урегулированные путем переговоров, передаются на рассмотрение суда в порядке, предусмотренном законодательством РФ.

9. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

9.1. Объект долевого строительства должен соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством.

9.2. Застройщик гарантирует возможность эксплуатации Объекта долевого строительства, достижение указанных в Проектной документации показателей, и несет ответственность за отступление от них по действующему гражданскому законодательству Российской Федерации.

9.3. В случае если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий Договора, приведшими к ухудшению качества такого Объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства, по своему выбору вправе потребовать от Застройщика:

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

9.4. В случае существенного нарушения требований к качеству Квартиры Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора и потребовать от Застройщика возврата денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства.

9.5. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Квартиры при условии, что оно было выявлено в течение гарантийного срока.

9.6. Застройщик не несет ответственность за недостатки Объекта долевого строительства в целом и входящих в него инженерных и других систем, обнаруженных в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа, 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.

9.7. В случае обнаружения недостатков качества Квартиры, Участник долевого строительства должен направить Застройщику письменное уведомление с описанием обнаруженных недостатков.

Для участия в составлении акта, фиксирующего недостатки, а в случае их устранения силами и средствами Застройщика - согласования порядка и сроков их устранения, Застройщик обязан направить своего полномочного представителя не позднее 5 (пяти) календарных дней со дня получения письменного извещения Участника долевого строительства об обнаружении недостатков.

При отказе Застройщика от составления или подписания акта о дефектах, Участник долевого строительства составляет односторонний акт на основе квалифицированной экспертизы, привлекаемой им за свой счет. Результаты квалифицированной экспертизы могут быть оспорены Застройщиком.

9.8. Указанные в настоящей статье Договора гарантии не распространяются на случаи несанкционированного Застройщиком и иными уполномоченными службами и организациями вмешательства Участника в монтажные схемы инженерного оборудования и систем, конструктивные элементы Объекта долевого строительства, случаи преднамеренного или непреднамеренного повреждения Квартиры и его составных частей со стороны Участника долевого строительства, третьих лиц, а также на случаи действия непреодолимой силы.

9.9. В случае выявления существенных недостатков работ Участник долевого строительства в соответствии с п.6 ст.29 Закона РФ от 07.02.1992 г. №2300-1 «О защите прав потребителей» вправе предъявить Застройщику требование о безвозмездном устранении недостатков, если докажет, что недостатки возникли до принятия им результата работ или по причинам, возникшим до этого момента. Срок службы результата работ Застройщика не может превышать 5 лет (с учетом положений раздела 5 настоящего Договора).

10. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

10.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами Акту приема-передачи.

10.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном градостроительным законодательством порядке Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

10.3. После получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома Участник долевого строительства обязан принять Объект долевого строительства, не позднее предусмотренного п.10.5. Договора срока.

10.4. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного Договором срока передачи Квартиры обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) Многоквартирного дома в соответствии с Договором и о готовности Квартиры к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных п.7.1.3. 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.

10.5. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создания) Многоквартирного дома и готовности Квартиры к передаче, обязан принять его в течение 14 (четырнадцати) рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

11. ОДНОСТОРОННИЙ ОТКАЗ ОТ ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА

11.1. Участник долевого строительства вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случаях, предусмотренных Федеральным законом.

11.2. В случае одностороннего отказа Участника долевого строительства от исполнения Договора Застройщик уведомляет Эскроу-агента о необходимости возврата денежных средств, уплаченных Депонентом в счет цены Договора, в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня государственной регистрации соглашения о расторжении настоящего Договора.

11.3. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случаях, предусмотренных Федеральным законом.

12. УСТУПКА ПРАВА ТРЕБОВАНИЯ ПО ДОГОВОРУ

12.1. Уступка Участником долевого строительства права требования по Договору иному лицу допускается только при соблюдении следующих условий:

1) письменного согласования Договора уступки права требования с Застройщиком;

2) надлежащего уведомления Застройщика о заключении договора уступки права требования с предоставлением зарегистрированного договора Застройщику.

Одновременно с уступкой права требования к новому участнику долевого строительства переходят все права и обязанности, предусмотренные настоящим Договором.

12.2. В случае неуплаты Участником долевого строительства цены Договора Застройщику уступка Участником долевого строительства права требования по Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства и вступает в силу после государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством. Расходы по регистрации несет Участник долевого строительства или новый участник долевого строительства.

12.3. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры.

13. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

13.1. Исполнение Застройщиком обязательств по Договору обеспечивается использованием счетов эскроу при расчетах.

14. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)

14.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени.

14.2. К обстоятельствам непреодолимой силы, которые возникли после заключения настоящего договора, Стороны настоящего Договора отнесли такие: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору, препятствующие нормальным условиям деятельности; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; нормативные и ненормативные акты органов власти и управления, а также их действия или бездействие, препятствующие выполнению Сторонами условий настоящего Договора; забастовки, организованные в установленном законом порядке, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

14.3. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

14.4. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 3 (трёх) месяцев, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

14.5. Сторона, на территории которой случились обстоятельства непреодолимой силы, обязана в течение 10 дней со дня прекращения обстоятельств бедствий известить другую Сторону о характере непреодолимой силы, степени разрушения и их влиянии на исполнение Договора в письменной форме.

14.6. Если другая Сторона заявит претензию по этому поводу, то Сторона, подвергающаяся действию обстоятельств непреодолимой силы, освобождается от ответственности по свидетельству, выданному Торговой палатой РФ.

15. ВЗАИМНЫЕ ГАРАНТИИ СТОРОН

15.1. Застройщик обязуется передать Квартиру свободной от каких-либо прав и притязаний третьих лиц, обременении (ограничений), в обеспечение чего обязуется в течение всего срока действия Договора не совершать действий, направленных на заключение сделок (в том числе и устных) в отношении Квартиры с третьими лицами.

15.2. Застройщик гарантирует отсутствие обременений Объекта недвижимости правами третьих лиц на дату заключения Договора участия в долевом строительстве.

15.3. Застройщик гарантирует, что в рамках настоящего Договора действует в соответствии со своими учредительными документами, Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ и на основании надлежащим образом оформленных правоустанавливающих документов.

15.4. При реализации Договора Стороны обязуются руководствоваться действующим законодательством РФ.

15.5. Стороны подтверждают, что Застройщик предоставил, а Участник долевого строительства ознакомился с исходно-разрешительной, правоустанавливающей, проектной документацией по строительству Многоквартирного дома в объеме, позволяющем полностью удостовериться в правах Застройщика на ведение инвестиционно-строительной деятельности, идентифицировать Квартиру, определить ее размеры и пространственные ориентиры, основные планировочные, конструктивные, функциональные, архитектурно-художественные, технологические, санитарно-гигиенические, концептуально-эстетические и инженерные особенности, как самой Квартиры, так и Многоквартирного дома в целом.

Участник долевого строительства подтверждает, что обладает достаточной информацией о социальном, экономическом, экологическом, статусном состоянии района застройки, а также информацией об имущественно-правовых особенностях проекта строительства (создания) Многоквартирного дома.

Участник долевого строительства подтверждает, что указанный выше объем информации для него достаточен, и послужил основанием для принятия решения о заключении Договора.

15.6. Вне зависимости от степени участия в исполнении Договора привлеченных Застройщиком третьих лиц, ответственность за исполнение своих обязанностей по настоящему Договору перед Участником долевого строительства несет Застройщик.

Застройщик гарантирует, что его специалисты и привлекаемые им для исполнения Договора третьи лица имеют подтвержденную в установленном законом порядке квалификацию и опыт, необходимые для надлежащего исполнения Договора.

Застройщик гарантирует, что для осуществления в целях настоящего Договора лицензируемых видов деятельности, либо деятельности, требующей специальных разрешений им будут привлечены третьи лица, обладающие соответствующими лицензиями и разрешениями.

Информация о привлекаемых Застройщиком для достижения целей настоящего Договора третьих лицах является открытой и может быть предоставлена Участнику долевого строительства по его требованию.

15.7. Участник долевого строительства настоящим дает Застройщику согласие на осуществление действий по обработке своих персональных данных, в том числе, но не ограничиваясь: ФИО, паспортные данные, номер телефона, электронной почты, адрес регистрации, адрес фактического места жительства, в связи с заключением, действием и исполнением настоящего Договора, в том числе передачу персональных данных для заключения договоров с ресурсоснабжающими и эксплуатирующими организациями.

16. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И ЕГО ПРЕКРАЩЕНИЕ

16.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, паспорта и картографии по Тверской области в установленном законом порядке и считается заключенным с момента такой регистрации.

Датой государственной регистрации Договора в соответствии с действующим законодательством признается дата внесения регистрирующим органом соответствующей записи в Единый государственный реестр недвижимости.

16.2. Настоящий Договор продолжает свое действие до момента полного выполнения Сторонами своих обязательств. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры и передачи Застройщиком документов, необходимых Участнику для регистрации его права собственности на Квартиру. Обязательства Участника считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписании Сторонами Акта приема-передачи Квартиры.

Все взаиморасчеты между Сторонами должны быть урегулированы до прекращения действия Договора.

16.3. Каждая из Сторон вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случаях, предусмотренных в Договоре и действующим гражданским законодательством Российской Федерации.

В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора, последний считается расторгнутым со дня отправления надлежащего уведомления об одностороннем отказе.

16.4. Кроме случаев одностороннего расторжения Договора, предусмотренных его условиями, отношения Сторон могут быть прекращены по их обоюдному согласию.

16.5. По требованию одной из Сторон Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случаях, установленных действующим гражданским законодательством Российской Федерации и Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ.

17. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

17.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

17.2. 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.

17.3. В случае недостижения согласия по спорному/спорным вопросу/вопросам в ходе переговоров Стороны могут передать спор на рассмотрение суда, в соответствии с правилами о подведомственности и подсудности.

17.4. Все изменения и дополнения оформляются Сторонами в письменной форме путем подписания дополнительных соглашений к Договору, являющихся неотъемлемой частью настоящего Договора.

17.5. Все уведомления Участнику долевого строительства, в связи с исполнением настоящего договора, Застройщик направляет заказным письмом в адрес Участника долевого строительства, указанный в настоящем Договоре, либо вручает лично Участнику долевого строительства под подпись. Любая из Сторон, изменившая в период действия Договора почтовые реквизиты, обязана сообщить новые почтовые реквизиты другой Стороне в письменном виде, в течение десяти дней со дня такого изменения.

17.6. Настоящий Договор составлен и подписан в _____ (_____) экземплярах, один из которых передается в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тверской области, остальные экземпляры выдаются Сторонам настоящего Договора. Все экземпляры имеют одинаковую юридическую силу.

17.7. К настоящему договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:

- Приложение № 1 - План Квартиры в соответствии с проектной документацией и местоположение объекта долевого строительства на этаже;
- Приложение № 2 - Описание строительной готовности Квартиры.

18. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

ЗАСТРОЙЩИК: ООО СЗ «РКС-Тверь» Юридический и фактический адрес: 170027, Тверская обл., г.Тверь, ул.Оснабрюкская, д.10, пом.КП 6 Телефон: (4822) 303-474 ИНН 6950177751, КПП 695001001 ОГРН 1146952002064 р/с 40702810640000090956 в ПАО Сбербанк г. Москва к/с 3010181040000000225 БИК 044525225 Представитель по доверенности _____/_____ М.П.	УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА: ФИО Паспорт серия, №, кем когда выдан Адрес регистрации Контактный телефон E-mail: Адрес для направления почтовой корреспонденции (в том числе, сообщения о готовности объекта): _____ _____/_____
--	--

План квартиры _____ (_____)
в соответствии с проектной документацией

Местоположение объекта долевого строительства на этаже

<p>ЗАСТРОЙЩИК: ООО СЗ «РКС-Тверь» Представитель по доверенности</p> <p>_____/_____ М.п.</p>	<p>УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА: ФИО</p> <p>_____/_____</p>
--	---

ФОРМА ПРИЛОЖЕНИЯ ДЛЯ КВАРТИР

Приложение № 2
к Договору участия в долевом строительстве
многоквартирного дома
№ ____ от « ____ » _____ 202_ г.

Описание строительной готовности квартиры*.

В квартирах выполняются**:

Стены и перегородки:	оклейка флизелиновыми (или аналог) обоями в санитарных узлах: плитка на лоджиях: ПВХ панели; подсобные помещения: оклейка обоями
Полы:	ламинат; прихожая: ламинат и плитка; в санитарных узлах: плитка; на лоджиях: плитка.
Потолок:	натяжной без светильников на лоджиях: ПВХ панели
Оконные блоки и балконные двери:	ПВХ с двухкамерным стеклопакетом, с фурнитурой и устройством подоконной доски
Остекление балконов и лоджий	алюминиевые конструкции и устройство подоконной доски
Входная дверь:	с установкой фурнитур
Межкомнатные двери:	с установкой фурнитур
Система отопления:	с установкой отопительных приборов
Водоснабжение:	разводка трубопроводов
Водоотведение:	канализационные стояки с выпуском, с установкой сантехнических приборов в санузлах
Слаботочные сети:	домофон: без заведения в квартиры и установки трубки; интернет, телефонизация: поэтажная разводка до щитков в МОП
Электроснабжение:	поквартирная разводка с установкой розеток и выключателей, без установки розеток для электрических плит
Сантехническое оборудование:	ванна – 1 шт., унитаз – 1 шт., умывальник – 1 шт.
Цвет и рисунок обоев, плитки, декоративного покрытия осуществляется по выбору Застройщика.	
Цвет и комплектация фурнитуры дверей осуществляется по выбору Застройщика.	
Объемно-планировочное решение, место и тип закладных деталей для установки осветительных приборов, а также трассы разводки инженерных коммуникаций осуществляются по выбору Застройщика.	
Расположение санитарно-технического оборудования, газовых плит и газовых котлов обозначено условно. Их точное местоположение определяется Застройщиком с учетом трассы разводки инженерных коммуникаций.	

* Участник долевого строительства проинформирован, что на момент получения Застройщиком Разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию строительная готовность Квартиры может быть осуществлена не в полном объеме (вариант черновой отделки). Полная строительная готовность Квартиры (чистовая отделка), предусмотренная в настоящем Приложении, обеспечивается Застройщиком к моменту передачи Квартиры Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи в срок, установленный пунктом 3.2 Договора.

** Настоящий перечень является ориентировочным и может быть изменен или дополнен Застройщиком без предварительного согласования с Участником долевого строительства.

ЗАСТРОЙЩИК: ООО СЗ «РКС-Тверь» Представитель по доверенности _____ М.п.	УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА: ФИО _____
--	---

ФОРМА ПРИЛОЖЕНИЯ ДЛЯ КВАРТИР-СТУДИЙ

Приложение № 2
к Договору участия в долевом строительстве
многоквартирного дома
№ _____ от «___» _____ 202_ г.

Описание строительной готовности квартиры*.

В квартирах выполняются**:

Стены и перегородки:	оклейка флизелиновыми (или аналог) обоями в санитарных узлах: плитка на лоджиях: ПВХ панели; подсобные помещения: оклейка обоями
Полы:	ламинат; прихожая: ламинат и плитка; в санитарных узлах: плитка; на лоджиях: плитка.
Потолок:	натяжной без светильников на лоджиях: ПВХ панели
Оконные блоки и балконные двери:	ПВХ с двухкамерным стеклопакетом, с фурнитурой и устройством подоконной доски
Остекление балконов и лоджий	алюминиевые конструкции и устройство подоконной доски
Входная дверь:	с установкой фурнитуры
Межкомнатные двери:	с установкой фурнитуры
Система отопления:	Отопление от газовой крышной котельной
Холодное Водоснабжение:	разводка трубопроводов
Горячее Водоснабжение	Источник - газовая крышная котельная
Водоотведение:	канализационные стояки с выпуском, с установкой сантехнических приборов в санузлах
Слаботочные сети:	домофон: без заведения в квартиры и установки трубки; интернет, телефонизация: поэтажная разводка до щитков в МОП
Электроснабжение:	поквартирная разводка с установкой розеток и выключателей, с установкой розеток для электрических плит
Сантехническое оборудование:	Душевая кабина – 1 шт., унитаз – 1 шт., умывальник – 1 шт.
Цвет и рисунок обоев, плитки, декоративного покрытия осуществляется по выбору Застройщика.	
Цвет и комплектация фурнитуры дверей осуществляется по выбору Застройщика.	
Объемно-планировочное решение, место и тип закладных деталей для установки осветительных приборов, а также трассы разводки инженерных коммуникаций осуществляются по выбору Застройщика.	
Расположение санитарно-технического оборудования, газовых плит в обозначено условно. Их точное местоположение определяется Застройщиком с учетом трассы разводки инженерных коммуникаций.	

* Участник долевого строительства проинформирован, что на момент получения Застройщиком Разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию строительная готовность Квартиры может быть осуществлена не в полном объеме (вариант черновой отделки). Полная строительная готовность Квартиры (чистовая отделка), предусмотренная в настоящем Приложении, обеспечивается Застройщиком к моменту передачи Квартиры Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи в срок, установленный пунктом 3.2 Договора.

** Настоящий перечень является ориентировочным и может быть изменен или дополнен Застройщиком без предварительного согласования с Участником долевого строительства.

ЗАСТРОЙЩИК: ООО СЗ «РКС-Тверь» Представитель по доверенности _____	УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА: ФИО _____
М.п.	