

ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ №

г. Тверь

_____ 2020 г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ТверьДомСтрой», в лице Генерального директора Сидоренко Александра Викторовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «*Застройщик*», с одной стороны, и

ФИО (г.р.), именуемый в дальнейшем «*Участник*», с другой стороны, совместно именуемые Стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить указанный в настоящем пункте объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого объекта передать соответствующий объект долевого строительства Участнику, а Участник обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию.

Основные характеристики Объекта недвижимости в соответствии с проектной документацией:

Наименование объекта недвижимости в соответствии с проектной документацией	Многоквартирный 9-ти этажный жилой дом, расположенный по адресу: г. Тверь, ул. Жореса, д. 25 (2 этап строительства)
Кадастровый номер земельного участка	69:40:0100236:1141
Вид	Многоквартирный дом
Назначение	Жилое
Количество этажей	10 (с учетом подвала и технического этажа)
Общая площадь, м2	2649,6
Материал наружных стен и каркаса объекта	Бескаркасный со стенами из мелкоштучных каменных материалов
Материал перекрытий	Сборные железобетонные
Класс энергоэффективности	С
Сейсмостойкость	5 и менее баллов
Разрешение на строительство	№ 69-гу69304000-34-2020 от 24.07.2020 г. Выдано департаментом архитектуры и градостроительства администрации г. Твери
Срок сдачи в эксплуатацию	4 квартал 2022 г.

1.2. Объектом долевого строительства по настоящему договору является **Жилое помещение**:

Наименование	Квартира
Условный номер	№
Этаж расположения	
Номер подъезда	2
Общая площадь по проекту, м2	
✓ (без учета площади холодных помещений)	
✓ (с учетом площади холодных помещений с понижающим коэффициентом)	
Срок передачи Объекта Участникам	Не позднее «31» марта 2023 г.

Сведения о количестве и площади частей объекта долевого строительства, план, отображающий в графической форме их расположение по отношению друг к другу, а также местоположение объекта долевого строительства на этаже строящегося жилого дома содержатся в Приложении № 1 к настоящему Договору.

1.3. Указанное в пункте 1.1 настоящего Договора местоположение жилого дома является строительным адресом Объекта. После приемки и ввода жилого дома в эксплуатацию ему будет присвоен почтовый адрес.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

2.1. Цена одного квадратного метра площади Объекта долевого строительства на дату заключения настоящего Договора составляет _____ (_____) рублей.

2.2. Предварительная Цена договора, исходя из общей площади Объекта долевого строительства (с учетом площади холодных помещений с понижающим коэффициентом), составляет:

_____ (_____) рублей.

2.3. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора 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: 8-800-200-86-03.

Депонент: ФИО.

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ТверьДомСтрой».

Депонируемая сумма: _____ (_____) рублей.

[Вариант А] 2.4. Участник исполняет обязательства по оплате цены Договора за счет собственных средств, оплачиваемых Участником в течение 3 рабочих дней с даты окончания государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Росреестра по Тверской области.

[Вариант Б] 2.4. Участник исполняет обязательства по оплате цены Договора за счет:

2.4.1. собственных средств в размере ____ (_____) рублей, оплачиваемых Участником в течение 3 рабочих дней с даты окончания государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Росреестра по Тверской области;

2.4.2. кредитных средств в размере ____ (_____) рублей, предоставляемых Участнику Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» (ИНН 7707083893, к/с № 3010181040000000225 в ГУ Банка России по ЦФО, БИК 044525225, местонахождение: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19, (сокращенное наименование ПАО Сбербанк)) (далее – Банк) в соответствии с Кредитным договором № _____, заключенным в г. Тверь _____ г. (далее – Кредитный договор). Условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

При выдаче кредита расчеты по настоящему Договору производятся с использованием номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка» ИНН 7736249247 (ООО «ЦНС»), бенефициаром по которому является Участник.

Перечисление денежных средств в счет оплаты Объекта долевого строительства осуществляется ООО «ЦНС» по поручению Участника на счет эскроу, открытый на имя Участника:

- ✓ после государственной регистрации в установленном действующим законодательстве порядке Договора участия в долевом строительстве и его предоставления в Банк, в случае если заёмщик не воспользовался «Сервисом электронной регистрации»,
- ✓ после государственной регистрации залога прав требования Участника в силу закона в пользу Банка,
- ✓ при условии соответствия зарегистрированного Договора участия в долевом строительстве проекту Договора участия в долевом строительстве, ранее предоставленному в Банк для выдачи кредита в части указания реквизитов сторон, описания характеристик Объекта недвижимости (местоположение, площадь, стоимость основные характеристики) и описания кредитного обязательства.

На основании ст. 77.2 Федерального закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» права требования Участника долевого строительства по настоящему Договору находятся в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки (залога) прав требований в Едином государственном реестре недвижимости в обеспечение исполнения обязательств Участника долевого строительства по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк, а залогодателем – Участник долевого строительства.

Залог права требования на получение Объекта долевого строительства в собственность по настоящему Договору действует с момента его регистрации в Едином государственном реестре недвижимости и до момента государственной регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства.

На основании п.1 ст. 77, ст. 77.2 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Объект долевого строительства находится в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости до полного и надлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств перед Банком по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк, залогодателем – Участник долевого строительства.

2.5. Участник долевого строительства перечисляет денежные средства на эскроу-счет в сроки, указанные в п. 2.4 настоящего Договора.

2.6. Днем платежа по настоящему договору считается день поступления денежных средств на эскроу-счет.

2.7. Окончательный размер Цены договора может быть изменен на основании уточненной площади Объекта долевого строительства, подлежащего передаче Участнику.

2.7.1. Если площадь Объекта долевого строительства (с учетом площади холодных помещений с понижающим коэффициентом) по результатам обмеров превысит значение площади, указанной в настоящем Договоре, Участник обязуется оплатить разницу в площади в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения уведомления от

Застройщика.

2.7.2. Если площадь Объекта долевого строительства (с учетом площади холодных помещений с понижающим коэффициентом) по результатам обмеров окажется менее той, что указана в п. 1.2 настоящего Договора, Застройщик обязуется вернуть Участнику на основании его письменного заявления денежные средства, уплаченные за разницу в площади, в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения Застройщиком такого заявления.

2.8. В общую цену Объекта долевого строительства входит:

<i>Конструкции, оборудование</i>	<i>Требования</i>
Окна и лоджии	ПВХ с 2-х камерным стеклопакетом с установкой подоконников и откосов
Двери	Техническая входная дверь ДМ-1. Без установки межкомнатных дверей.
Потолки	Затирка потолков
Стены	Простая штукатурка стен
Полы	Выравнивающая цементная стяжка пола
Приборы учета	Установлены приборы учета расхода газа, воды и электроэнергии
Приборы отопления	Смонтирована система индивидуального поквартирного отопления
Электроприборы	Выполнена электрическая разводка (по проекту) Электрощит со счетчиком и автоматом защиты (устанавливается в местах общего пользования)
Инженерные системы	Отопление, вентиляция, холодное водоснабжение, канализация, электроснабжение, сети связи, пожарная сигнализация (согласно проекту)

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА

3.1. Застройщик имеет право:

3.1.1. Осуществлять любые организационно-технические мероприятия, направленные на достижение цели, предусмотренной п. 1.1 настоящего Договора.

3.1.2. При уклонении Участника от принятия Объекта долевого строительства или при немотивированном отказе от его принятия Застройщик по истечении 15 (Пятнадцати) календарных дней со дня истечения срока на приемку Объекта долевого строительства, предусмотренного п. 4.2.4 настоящего Договора, а также если заказное письмо с уведомлением возвращено оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника от получения письма или в связи с отсутствием Участника по указанному почтовому адресу, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику со дня составления одностороннего акта.

С момента составления одностороннего акта обязательства Застройщика перед Участником по передаче Объекта долевого строительства считаются исполненными надлежащим образом.

3.2. Застройщик обязан:

3.2.1. Передать Участнику Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, проектной документации, а так же иным требованиям, не позднее срока, установленного Договором.

3.2.2. Уведомить Участника в случае увеличения срока строительства объекта недвижимости.

3.2.3. Направить сообщение Участнику о завершении строительства объекта недвижимости в соответствии с договором и готовности Объекта долевого строительства к передаче.

3.3. Гарантийный срок и срок службы для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляют 5 (Пять) лет с момента получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

3.4. Гарантийный срок и срок службы на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКА

4.1. Участник вправе:

4.1.1. В одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случае: неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный настоящим Договором срок передачи такого Объекта на два месяца; существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства.

4.1.2. Расторгнуть Договор в судебном порядке в случае существенного изменения проектной документации строящегося объекта недвижимого имущества, в состав которых входит Объект долевого строительства, в том числе превышения общей площади Объекта долевого строительства более чем на пять процентов от площади, указанной в пункте 1.2 настоящего Договора.

4.1.3. Потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков, в срок, установленный соглашением

сторон, в случае, если Объект долевого строительства построен Застройщиком с отступлениями от условий Договора, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования. При этом иные требования установленные ч. 2 ст. 7 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ (о соразмерном уменьшении цены договора и возмещении своих расходов на устранение недостатков) Участник вправе заявить не ранее чем через 60 календарных дней с момента получения Застройщиком требования о безвозмездном устранении недостатков. При отказе Участника от безвозмездного устранения недостатков путем не предоставления объекта для проведения ремонтных работ он не вправе предъявлять другие требования, установленные ч. 2 ст. 7 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ.

4.2. Участник обязан:

4.2.1. Обеспечивать финансирование строительства объекта недвижимости, указанного в п. 1.1 настоящего Договора, в порядке, определенном настоящим Договором.

4.2.2. Нести расходы, связанные с регистрацией настоящего Договора, регистрацией права собственности на Объект долевого строительства, получаемого в результате финансирования строительства объекта недвижимости, в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тверской области в соответствии с действующим законодательством.

4.2.3. В случае расторжения настоящего Договора в соответствии с п. 3 ст. 9 Федерального Закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», а также, по основаниям, не предусмотренным п. 1 ст. 9 указанного Закона, Участник возмещает Застройщику расходы, понесенные Застройщиком по оплате государственной пошлины за регистрацию настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством, путем перечисления на расчетный счет Застройщика.

4.2.4. При получении сообщения от Застройщика о завершении строительства Объекта долевого строительства принять его в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

4.2.5. Подписать в установленные настоящим Договором сроки передаточный акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства.

4.2.6. С момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства:

- ✓ Оплачивать организации, обслуживающей объект недвижимости, расходы по техническому обслуживанию, эксплуатационным и коммунальным услугам.
- ✓ Поддерживать объект в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, осуществлять пользование объектом с учетом соблюдения требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, в том числе в соответствии с Правилами пользования жилыми помещениями (утв. Постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 № 25), Правилами содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (утв. Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 49) и Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда (утв. Постановлением Госстроя России от 27.09.2003 № 170).

4.2.7. В случае уступки права требования по настоящему Договору третьему лицу письменно уведомить Застройщика с приложением копии договора цессии с отметкой регистрирующего органа.

Уступка права требования Участником по настоящему Договору допускается до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства и только после уплаты им цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства. В случае привлечения кредитных денежных средств для уплаты цены настоящего Договора, уступка права требования может быть произведена только с письменного согласия Банка.

4.2.8. Письменно уведомить Застройщика об изменении контактного телефона, места жительства, почтового (юридического) адреса, банковских реквизитов и других обстоятельствах, способных повлиять на выполнение обязательств по настоящему Договору.

5. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

5.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником осуществляется по подписываемому Сторонами передаточному акту не ранее чем после получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

5.2. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком Участнику должна быть произведена не позднее срока, указанного в п. 1.2 настоящего Договора.

Допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства, при этом Застройщик не менее чем за 14 рабочих дней до наступления срока начала передачи и принятия, обязан направить Участнику сообщение о завершении строительства и о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

5.3. Застройщик не несет ответственности за задержку осуществления оформления права собственности Участником на Объект долевого строительства, вызванную действиями исполнительных органов и органов местного самоуправления.

5.4. После передачи Участнику Объекта долевого строительства и регистрации на него права собственности, к Участнику переходит доля в праве на общее имущество, включая земельный участок, сети инженерно-технического обеспечения, необходимые для подключения (технологического присоединения) Объекта к сетям инженерно-технического обеспечения; объекты инженерно-технической инфраструктуры; объекты транспортной инфраструктуры (дороги, тротуары); детские, спортивные площадки, элементы благоустройства в соответствии с проектом.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. Сторона, нарушившая свои обязательства по настоящему Договору, обязана возместить другой Стороне причиненные этим нарушением убытки в соответствии с законодательством РФ.

6.2. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение любого из своих обязательств по настоящему Договору, если неисполнение будет являться следствием обстоятельств непреодолимой силы: наводнение, пожар, землетрясение, любые другие стихийные бедствия, военные действия любого характера, блокады, запрещения.

7. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут любой из сторон по основаниям, предусмотренным действующим законодательством РФ.

8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

8.1. Все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, будут решаться Сторонами путем переговоров. Если Стороны не могут прийти к соглашению в течение месяца с момента возникновения спора, спор подлежит рассмотрению в судебном порядке.

8.2. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору имеют юридическую силу, если они оформлены в письменном виде, подписаны обеими Сторонами и зарегистрированы в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тверской области.

8.3. Настоящий Договор составлен в 3-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и один экземпляр для регистрирующего органа.

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

9.1. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до исполнения Сторонами своих обязательств по нему. Приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

9.2. Прекращение Договора не освобождает Стороны от обязанности возмещения убытков и иной ответственности, установленной действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

10. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик: ООО СЗ «ТверьДомСтрой»

170041, г. Тверь, ул. Мичурина, д.10, офис 1, тел. 8 (4822) 78-22-08

ИНН 6950175070 КПП 695201001 ОГРН 1136952020479

электронная почта отдела продаж: natasha@tds69.ru

Генеральный директор _____ Сидоренко А.В.

М.П.

Участник:

Приложение № 1 к Договору участия в долевом строительстве № _____ от _____ г.

Многоквартирный 9-ти этажный жилой дом,
расположенный по адресу: г. Тверь, ул. Жореса, д. 25
(2 этап строительства)

Наименование	Квартира
Условный номер	№
Этаж расположения	
Номер подъезда	2
Общая площадь по проекту, м ²	
✓ (без учета площади холодных помещений)	
✓ (с учетом площади холодных помещений с понижающим коэффициентом)	
Срок передачи Объекта Участникам	Не позднее «31» марта 2023 г.

Застройщик:
ООО СЗ «ТверьДомСтрой»
Генеральный директор

_____/Сидоренко А.В.

Участник:

_____ /