

ДОГОВОР № __
участия в долевом строительстве

г. Тверь

«__» _____ 20__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «ТверьЖилДорСтрой» (170021, Тверская обл., г. Тверь, ул. Заречная, д. 17, ИНН 6905076977), именуемое в дальнейшем "Застройщик", в лице директора Валиева Абрека Юнусовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

_____, _____ г/р, место рождения: _____, паспорт: _____, выдан _____.____ г. _____, код подразделения: _____, зарегистрированный по адресу: _____,

именуемый в дальнейшем «Дольщик», с другой стороны, руководствуясь Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора.

1.1. По настоящему договору «Застройщик» обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать): **многоэтажный жилой дом с боксами для хранения автомобилей** по адресу: **город Тверь, ул. Кольцевая, дом 81** (восемьдесят один) (**блок «ЮГ»**) (**2 этап строительства**) и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию указанного объекта передать «Дольщику» в собственность, находящуюся в нем _____ квартиру № __, общей проектной площадью ____ кв.м. (в т.ч.: жилых помещений ____ кв.м., вспомогательных помещений ____ кв.м., лоджия ____ кв.м.) по размерам чертежей рабочего проекта, расположенную в __ подъезде, на ____ этаже (Приложение № 2 к договору), а «Дольщик» обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства, в соответствии с разделами 3 и 8 настоящего договора, при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию.

Основные характеристики многоэтажного дома:

- 10 этажный жилой дом (в том числе: жилых – 9 этажей, цокольный – 1 этаж), холодный чердак, общей площадью – 4883,33 кв.м.;
- материал наружных стен – трехслойная конструкция из силикатного кирпича на цементно-песчаном растворе;
- материал перекрытий - сборные железобетонные многопустотные плиты;
- класс энергоэффективности – В+;
- сейсмостойкость – до 6 баллов.

1.2. Указанный в п. 1.1. строящийся многоквартирный жилой дом расположен на земельном участке с кадастровым номером 69:40:0100169:1415.

1.3. Разрешение на строительство № 69-гу69304000-33-2018 от 19.02.2018г. Проектная декларация размещена на официальном сайте компании www.tgds.ru 23 мая 2018 г.

1.4. Ориентировочный срок ввода 2-го этапа строительства в эксплуатацию: **4 квартал 2021 года.**

1.5. Срок передачи «Застройщиком» квартиры, указанной в п. 1.1., «Дольщику»: не позднее 30 (тридцати) календарных дней с момента получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

2. Обязанности "Застройщика".

2.1. От своего имени выполнять функции «Застройщика» по строительству вышеуказанного дома и решать вопросы, связанные с проектированием, строительством, получением разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома.

2.2. «Застройщик» обязан передать «Дольщику» квартиру, качество которой соответствует настоящему договору в срок, указанный в п. 1.5. настоящего договора. Передача квартиры производится по акту приема-передачи, который оформляется в форме, соответствующей требованиям действующего законодательства.

Передача квартиры производится только после полной оплаты стоимости вышеуказанной квартиры в соответствии с разделом 5 настоящего договора.

2.3. При передаче квартиры «Застройщик» выдает «Дольщику» инструкцию по эксплуатации и проведению отделочных работ в квартире.

2.4. «Застройщик» самостоятельно принимает технические решения при строительстве дома.

3. Обязанности «Дольщика».

3.1. «Дольщик» обязан финансировать строительство в соответствии с условиями раздела 5 настоящего договора.

3.2. До момента подписания акта приема-передачи на квартиру «Дольщик» обязуется не производить в указанной квартире строительно-монтажные и другие работы по перепланировке квартиры без письменного согласования с «Застройщиком».

3.3. После получения «Застройщиком» разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, принять квартиру по акту приема-передачи в течение семи календарных дней с момента получения уведомления от «Застройщика» о готовности объекта к передаче. После подписания акта приема-передачи квартиры «Дольщик» вправе осуществлять в ней перепланировку в соответствии с требованиями действующего законодательства.

3.4. Обратиться в Управление Росреестра по Тверской области для регистрации права собственности на приобретаемую квартиру, при этом «Дольщик» самостоятельно оплачивает расходы по оформлению документов, относящихся к квартире, в том числе затраты за регистрацию данного договора, регистрацию права собственности на квартиру в Управлении Росреестра по Тверской области.

3.5. Выполнять требования инструкции по эксплуатации и ведению отделочных работ в квартире, выдаваемой «Застройщиком».

4. Права «Дольщика».

4.1. «Дольщик» имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора в случаях, предусмотренных ФЗ №214-ФЗ от 30.12.2004 г. в т.ч.:

неисполнение «Застройщиком» обязательств по передаче квартиры в предусмотренный договором срок;

прекращение или приостановление строительства;

существенное изменение проектной документации;

изменение назначения общего имущества и нежилых помещений;

существенные нарушения требований к качеству строительства.

4.2. «Дольщик» вправе предъявить «Застройщику» требования в связи с ненадлежащим качеством строительства квартиры при условии, если это выявлено до истечения гарантийного срока.

4.3. «Дольщик» вправе уступить права требования по договору только после окончательного расчета за квартиру или одновременно с переводом долга на нового «Дольщика», в порядке,

установленном Гражданским кодексом РФ. Уступка «Дольщиком» прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами акта приема-передачи на квартиру. «Дольщик» обязан согласовать с «Застройщиком» уступку права требований по договору, а после регистрации такого договора представить «Застройщику» его копию с соответствующей отметкой Управления Росреестра по Тверской области.

5. Цена договора, сроки и порядок её уплаты.

5.1. Стоимость квартиры, указанной в п. 1.1. настоящего договора составляет _____ (_____) рублей.

5.2. В стоимость квартиры входит:
сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства – _____ рублей, НДС не облагается;

сумма денежных средств на оплату услуг «Застройщика» - _____ рублей, НДС не облагается.

5.3. «Дольщиком» в течение 5 рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего договора оплачивается взнос в размере _____ (_____) рублей (далее - *первоначальный платеж*).

Оставшаяся сумма стоимости квартиры в размере _____ (_____) рублей оплачивается равными долями ежемесячно в срок с _____ 2018 г. **по 15 ноября 2021** года согласно графика платежей (Приложение №1 к договору).

5.4. Платежи оплачиваются «Дольщиком» не позднее 15 (пятнадцатого) числа текущего месяца.

5.5. Невнесение первоначального платежа, нарушение «Дольщиком» установленного договором срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа «Застройщика» от исполнения договора в порядке, предусмотренном статьёй 9 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости».

5.6. Окончательный расчет за передаваемую квартиру должен быть произведен «Дольщиком» не позднее 15 ноября 2021 г.

5.7. В случае досрочного ввода объекта в эксплуатацию для передачи квартиры «Застройщик» может внести предложение об ускорении оплаты стоимости квартиры в полном объеме.

5.8. Финансирование строительства квартиры «Дольщиком» осуществляется путем перечисления денежных средств на расчетный счет «Застройщика», либо путем внесения наличных денежных средств в кассу «Застройщика». По соглашению сторон для сдачи «Дольщиком» наличных денежных средств в кассу «Застройщика» устанавливаются периоды времени в рабочие дни с 8.00 часов до 12.00 часов и с 13.00 часов до 14.30 часов.

6. Ответственность сторон.

6.1. В случае нарушения «Дольщиком» установленного договором срока внесения платежей «Застройщик» имеет право начислить на просроченную величину ежемесячных взносов неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

6.2. При уклонении (или необоснованном отказе) «Дольщика» от принятия квартиры, «Застройщик», по истечении 2-х месяцев после установленного договором срока на передачу квартиры, вправе составить односторонний акт о передаче квартиры.

6.3. «Застройщик» несет перед «Дольщиком», а «Дольщик» перед «Застройщиком» ответственность в порядке и на условиях, предусмотренных Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

6.4. В соответствии с п.14 ст.161 Жилищного кодекса РФ до заключения договора управления многоквартирным домом между «Дольщиком» (лицом, указанным в пункте 6 части 2 статьи 153 ЖК РФ), и управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, управление многоквартирным домом осуществляется управляющей организацией, с которой «Застройщиком» должен быть заключен договор управления многоквартирным домом не позднее чем через пять дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

7. Особые условия.

7.1. В случае если строительство вышеуказанного дома не может быть завершено в срок указанный в п. 1.4. настоящего договора, «Застройщик» не позднее, чем за два месяца до истечения срока оповещает об этом «Дольщика» и вносит предложение изменить договор с заключением дополнительного соглашения.

7.2. При оформлении квартиры в собственность размеры общей и жилой площади принимаются по данным технического плана, которые могут отличаться от проектных, указанных в п. 1.1., стоимость квартиры при этом не пересчитывается, даже если ее общая площадь по техническому плану отличается от проектной площади.

7.3. В стоимость предоставляемой по настоящему договору квартиры включаются следующие виды отделочных и специальных работ, выполняемых «Застройщиком» в квартирах:

- штукатурка стен;
- установка пластиковых оконных блоков с отливом и подоконной доской, пластиковых оконных откосов;
- установка металлической неутепленной входной двери;
- остекление лоджий (балконов);
- работы по монтажу систем водоснабжения: трубные разводки до счетчиков, без установки сантехнических приборов и смесителей, приобретение и установка счетчика холодной воды;
- работы по монтажу систем канализации – трубные разводки со стояками по квартирам, без подводки к сантехническим приборам;
- работы по монтажу системы индивидуального отопления с установкой газового котла - 100%;
- работы по монтажу системы газоснабжения – трубные разводки с установкой газовых счетчиков, без приобретения и установки газовых плит и шлангов к ним;
- электротехнические работы: скрытая проводка без установки электроарматуры;
- работы по телефонизации, телевидению: разводка телефонного и телевизионного кабелей до электрошкафов в местах общего пользования без заведения в квартиры;
- работы в местах общего пользования (коридоры, лестничные клетки) - 100%;
- наружные сети – 100%.

7.4. Гарантийный срок на объект долевого строительства составляет 5 лет со дня передачи «Дольщику» вышеуказанной квартиры, за исключением технологического и инженерного оборудования.

7.5. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование (инженерные коммуникации), входящее в состав передаваемого участникам объекта долевого строительства, составляет 3 года. На лифтовое оборудование, газовые котлы, насосы, электро-, газо- и водосчетчики гарантийный срок устанавливается согласно паспортов заводов-изготовителей.

7.6. «Застройщик» не несет ответственность за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, инструкции по эксплуатации и ведению отделочных работ, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта (в т.ч. вследствие не проведения технического обслуживания и необходимых регулировок) либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

7.7. Экономия средств, полученная при окончании строительства дома, остается в распоряжении «Застройщика» и является его доходом.

7.8. «Застройщик» вправе досрочно ввести дом в эксплуатацию и досрочно передать вышеуказанную квартиру «Дольщику» при условии полной оплаты стоимости квартиры.

7.9. В случае изменения адреса или платежных реквизитов «Дольщик» в десятидневный срок обязан известить об этом «Застройщика».

7.10. «Застройщик» уплачивает обязательные отчисления (взносы) в государственный компенсационный фонд долевого строительства до государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, предусматривающего передачу жилого помещения.

7.11. В обеспечение исполнения обязательств «Застройщика» по настоящему договору с момента государственной регистрации настоящего договора у участников долевого строительства считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства многоквартирного дома, в составе которых будут находиться объекты долевого строительства, право аренды на указанный земельный участок и строящийся на этом земельном участке многоквартирный дом.

8. Порядок приёма-передачи квартиры.

8.1. «Застройщик» надлежащим образом извещает «Дольщика» о вводе дома в эксплуатацию в течение 14 (четырнадцати) рабочих дней с момента получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и о необходимости произвести приемку квартиры. День получения «Дольщиком» уведомления о вводе дома в эксплуатацию считается днем начала периода приемки квартиры.

8.2. В течение 7 (семи) календарных дней со дня получения «Дольщиком» уведомления о вводе дома в эксплуатацию «Застройщик» и «Дольщик» производят осмотр квартиры и подписывают соответствующий акт приема-передачи.

8.3. В случае мотивированного отказа «Дольщика» от принятия квартиры составляется акт с перечнем недостатков и указанием срока их устранения (после устранения недостатков стороны производят вторичную приемку квартиры).

8.4. При немотивированном отказе (или уклонении) «Дольщика» от подписания акта приема-передачи акт подписывается «Застройщиком» в одностороннем порядке по истечении 2-х месяцев после установленного договором срока передачи квартиры. После чего передача квартиры считается завершенной, а обязательства «Застройщика» перед «Дольщиком» выполненными в полном объеме. При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к «Дольщику» со дня составления одностороннего акта о передаче.

8.5. После подписания «Дольщиком» акта приема-передачи «Застройщик» выдает «Дольщику» следующие документы:

- акт приема-передачи, с указанием точного адреса объекта и площади;
- паспорта на счетчик газа, электросчетчик и водосчетчик;
- паспорт на газовый котел;
- гарантийный документ на котел;
- инструкцию по эксплуатации и ведению отделочных работ;
- комплект ключей.

8.6. С момента подписания акта приема-передачи квартиры «Дольщик» несет полную ответственность за принятый объект долевого строительства, заключает договор управления с

управляющей организацией, определенной «Застройщиком» (п.6.4. договора), в полном объеме оплачивает коммунальные услуги (пункт 6 части 2 статьи 153 ЖК РФ), самостоятельно подготавливает и сдает в Росреестр все необходимые документы для оформления права собственности на объект недвижимости (квартиру).

8.7. С момента государственной регистрации «Дольщиком» права собственности на объект недвижимости к «Дольщику» переходит доля в праве на общее имущество в многоквартирном доме (в том числе на инженерные сети и коммуникации), правила содержания которого, установлены постановлением Правительства РФ № 491 от 13.08.2006 г.

8.8. В соответствии с указанным в п. 8.7. документом, «Дольщик» обязан беспрепятственно допускать либо в заранее согласованное время, либо, в случае аварии, в любое время в занимаемые «Дольщиком» помещения представителей лица, осуществляющего управление домом, в том числе работников аварийных служб, в целях проверки состояния проходящих через помещения общих коммуникаций многоквартирного дома и устранения аварий на таких коммуникациях. При этом должен быть обеспечен доступ не только в помещение, но и непосредственно к самим элементам коммуникаций.

9. Расторжение договора.

9.1. Настоящий договор, может быть, расторгнут в случаях, предусмотренных Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости».

10. Форс-мажорные обстоятельства.

10.1. Ни одна из сторон не несет ответственности перед другой стороной за полное или частичное неисполнение обязательств по настоящему договору в связи с обстоятельствами, возникшими помимо воли и желания сторон и которые нельзя предвидеть или избежать, включая решения и акты органов власти, объявленную или фактическую войну, гражданские волнения, блокаду, землетрясения, наводнения, пожары и другие стихийные бедствия.

10.2. Сторона, которая не исполняет своего обязательства, должна в трехдневный срок дать извещение другой стороне о препятствии и его влиянии на исполнение обязательств по договору. В противном случае сторона, ссылающаяся на обстоятельства непреодолимой силы, несет ответственность за нарушение своих обязательств в соответствии с настоящим договором и действующим законодательством РФ.

11. Общие положения.

11.1. При исполнении обязательств по договору «Застройщик» и «Дольщик» руководствуются настоящим договором и Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости».

11.2. Обязательства «Застройщика» и «Дольщика» считаются исполненными после осуществления окончательных взаиморасчетов и оформления акта приема-передачи с учетом положений разделов 2 и 3 настоящего договора.

11.3. В целях исполнения Федерального закона от 27 июля 2006 г. N 152-ФЗ «О персональных данных» «Дольщик» дает свое согласие Обществу с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «ТверьЖилДорСтрой» на обработку своих персональных данных и подтверждает, что, давая такое согласие «Дольщик» действует своей волей и в своих интересах. Настоящее согласие предоставляется на осуществление любых действий в отношении персональных данных «Дольщика», включая (без ограничения) сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передача), обезличивание, блокирование, уничтожение, трансграничную передачу персональных данных,

а также осуществление любых иных действий с персональными данными «Дольщика» с учетом федерального законодательства.

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

11.5. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, один из которых передается «Дольщику», второй – «Застройщику», третий – в Управление Росреестра по Тверской области и считается заключенным с момента его государственной регистрации.

11.6. Во всем остальном, не оговоренном настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством.

Приложение:

Приложение № 1. График платежей – 1 экз.

Приложение № 2. План расположения объекта долевого строительства – 1 экз.

12. Реквизиты и подписи сторон.

«Застройщик»:

ООО «Специализированный Застройщик «ТверьЖилДорСтрой»

170021, Тверская обл., г. Тверь, ул. Заречная, д. 17,

ИНН 6905076977, КПП 695201001

р/счет 40702810219000002483 в Тверском РФ АО «РОССЕЛЬХОЗБАНК» г. Тверь

БИК 042809795, к/сч 3010181060000000795

Директор _____ **Валиев Абрек Юнусович**

«Дольщик»:

График платежей

• Стоимость квартиры • _____ (_____) рублей			
Первоначальный платеж _____ (_____) рублей (оплачивается не позднее 5 рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего договора)			
Ежемесячные платежи			
Месяц	Срок уплаты по договору	Сумма	Примечание
_____ Г.	___.___. Г.	_____	
_____ Г.	___.___. Г.	_____	
_____ Г.	___.___. Г.	_____	
_____ Г.	___.___. Г.	_____	
_____ Г.	___.___. Г.	_____	
_____ Г.	___.___. Г.	_____	
_____ Г.	___.___. Г.	_____	

«Застройщик»:

ООО «Специализированный «ТверьЖилДорСтрой»

170021, Тверская обл., г. Тверь, ул. Заречная, д. 17,

ИНН 6905076977, КПП 695201001

р/счет 40702810219000002483 в Тверском РФ АО «РОССЕЛЬХОЗБАНК» г. Тверь

БИК 042809795, к/сч 30101810600000000795

Директор _____ **Валиев Абрек Юнусович**

«Дольщик: