

ДОГОВОР № – ЖФИ - ЕФМ
на участие в долевом строительстве жилого дома

город Тверь

_____ 2021 года.

Мы нижеподписавшиеся:

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «Жилфинансинвест», ИНН 6950229826, ОГРН 1196952008010, адрес (местонахождение): 170100, город Тверь, улица Красные Горки, дом 32, стр 2, пом. 3, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице директора Светайло Александра Леонтьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

именуемый в дальнейшем «*Участник долевого строительства*», с другой стороны, вместе именуемые **Стороны**, руководствуясь Гражданским Кодексом Российской Федерации, Федеральным законом РФ № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – Закон 214-ФЗ), заключили настоящий **Договор участия в долевом строительстве** (далее – *Договор*) о нижеследующем:

Статья 1. Термины и их толкования

1.1. Если в тексте Договора не указано иное, следующие термины и определения имеют указанное значение:

Объект – 5-этажное, в том числе подвальный этаж, 4-х подъездное кирпичное здание с дворовой территорией, строительство которого ведет Застройщик по адресу: **Тверская область, город Тверь, улица Ефимова, дом 15.**

Общая площадь Объекта – 8 171, 3 м².

Материал наружных стен и каркаса Объекта – Бескаркасные со стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич).

Материал перекрытий – Сборные железобетонные предварительно напряженные пустотные плиты..

Класс энергоэффективности – А+

Класс сейсмостойкости – не присвоен (классификация не требуется, поскольку населенный пункт, в котором осуществляется строительство Объекта, расположен в пределах зон, характеризующихся сейсмической интенсивностью менее 6 баллов и не внесен в список населенных пунктов Российской Федерации, расположенных в сейсмических районах (СП 14.13330.2011 «Строительство в сейсмических районах. Актуализированная редакция СНиП II-7-81*» утвержденный Приказом Минрегиона РФ от 27.12.2010 г. № 779).

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

Объект долевого строительства – **Объект долевого строительства – жилое помещение Объекта**, представляющее собой квартиру, расположенную на этаже, № **квартиры по проекту**, проектной площадью кв.м., в том числе жилая комната площадью кв.м, кухня площадью кв.м., санузел площадью , коридор площадью кв.м, лоджия, с учетом коэффициента (1) , площадью (далее – «Лоджия»), подлежащее передаче Участнику Долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта и входящее в состав указанного Объекта, строящегося с привлечением денежных средств Участника долевого строительства .

Общая площадь Объекта долевого строительства – км. м.

Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства кв.м.

План Жилого помещения представлен на выкопировке из плана этажа Объекта (Приложение № 4 к Договору). Общая площадь Жилого помещения и Лоджий определяется согласно проекту по внутреннему контуру стен и уточняется после проведения обмеров органами государственного технического учёта и (или) технической инвентаризации или кадастровым инженером.

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

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

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

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

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

Площадь объекта долевого строительства (приведенная площадь) – площадь помещения, включающая в себя площадь всех помещений, в том числе площадь летних помещений с применением понижающих коэффициентов в соответствии с действующим законодательством.

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

Депонент – Участник

Бенефициар – Застройщик

Эскроу Агент – (Акцептант) : уполномоченный банк

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

Статья 2. Юридические основания к заключению Договора. Гарантии Застройщика.

Способы обеспечения исполнения Застройщиком обязательств по договору

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

- все необходимые для заключения и исполнения Договора разрешения или иные документы и договоры от соответствующих и уполномоченных на их предоставление государственных органов, лиц Застройщиком получены и заключены, являются юридически действительными и вступившими в силу (**Разрешение на строительство № 69-гу69304000-20-2020** выдано «26» мая 2020 года Департаментом архитектуры и строительства администрации города Твери (далее - Разрешение). Срок действия Разрешения – до «27» декабря 2023 года);

- в соответствии с указанным, Застройщик располагает всеми необходимыми юридически действительными правами и полномочиями, разрешениями и документами (далее «Строительные документы») для законного осуществления строительства Объекта, заключения и исполнения Договора;

- **в отношении земельного участка:**

- земельный участок с кадастровым № **69:40:0400044:363** (далее – «**Земельный участок 1**») принадлежит Застройщику на праве собственности. Право собственности Застройщика на Земельный участок 1 зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 28.02.2020 года, о чем сделана запись регистрации № 69:40:0100044:363-69/083/2020-3

- земельный участок № **69:40:0400044:8** (далее – «**Земельный участок 2**») принадлежит Застройщику на праве аренды. Право аренды Застройщика на Земельный участок 2 зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 28.02.2020 года, о чем сделана запись регистрации № 69:40:0400044:8-69/183/2020-7

2.2. Подписи Сторон под Договором свидетельствуют о том, что Застройщик предоставил, а

Участник долевого строительства получил в полном объеме информацию о Застройщике и о проекте строительства, содержащуюся в проектной декларации, в том числе, информацию о правилах и сроках изменения (перепланировки, переустройства, переоборудования) Жилого помещения до ввода Объекта в эксплуатацию, о перечне отделочных и сантехнических работ, выполняемых Застройщиком в Жилом/Нежилом помещении, стоимость которых включена в Общую цену Договора, а также о порядке и сроках ввода Объекта в эксплуатацию, проведения инвентаризации и кадастрового учета Объекта и всех его составных частей, и передаче Жилого/Нежилого помещения Участнику долевого строительства, а также информацию, содержащуюся в Инструкции по эксплуатации квартир на объекте «Жилой дом по адресу: улица Ефимова, дом 15 в г. Твери» (далее – «Инструкция»).

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

- **Разрешение на строительство (№ 69-ru69304000-20-2020 выдано «26» мая 2020 года Департаментом архитектуры и строительства администрации города Твери (Срок действия Разрешения – до «27» мая 2022 года);**

- **Договор права собственности на земельный участок №131-з/13от 13.08.2013.**

- **Договор аренды земельного участка №131-з/13от 13.08.2013.**

- **ЗОС Застройщика и проектной декларации требованиям ФЗ от 30 декабря 2004 №214-ФЗ.**

- **Проектная декларация на строительство**

(Проектная декларация включает в себя информацию о застройщике и информацию о проекте строительства)

Проектная декларация размещена в сети Интернет на официальном сайте Застройщика, а также в Единой Информационной системе жилищного строительства : <https://дом.рф>

2.4. В целях привлечения Застройщиком денежных средств Участника долевого строительства на строительство многоквартирного дома, указанного в п.1.1 настоящего Договора путем размещения таких средств на счетах эскроу Участник долевого строительства должен внести денежные средства в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве на счет эскроу, открытый в уполномоченном банке в соответствии со статьей 15.5 214-ФЗ

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

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

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

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

Статья 3. Предмет Договора

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

- обеспечить строительство Объекта и выполнение своими силами или с привлечением Подрядчиков всех работ по строительству Объекта в полном объеме и по благоустройству его территории по адресу: Тверская область, город Тверь, улица Ефимова, дом 15, включая все работы, предусмотренные документами по строительству, а также иные работы, не упомянутые в

этих документах, но необходимые для сооружения указанного выше Объекта, а также для ввода Объекта в эксплуатацию в установленном действующим законодательством РФ порядке;

- ввести Объект в эксплуатацию в срок не позднее 2 квартала 2022 года;
- после ввода Объекта в эксплуатацию, передать по Акту в собственность Участника долевого строительства Объект долевого строительства .

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

Право собственности будет оформляться силами Застройщика (при наличии нотариально удостоверенной доверенности с необходимым объемом полномочий) или Участника долевого строительства за счет средств Участника долевого строительства.

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

3.4. Застройщик ставит в известность Участника Долевого строительства, что на момент заключения настоящего Договора строительство осуществляется Застройщиком с привлечением кредитных средств ПАО Сбербанк в лице Среднерусского банка ПАО Сбербанк (далее – ПАО Сбербанк)

3.4.1. Права в отношении земельных участков:

- земельный участок с кадастровым № **69:40:0400044:363** (далее – «**Земельный участок 1**») принадлежит Застройщику на праве собственности. Право собственности Застройщика на Земельный участок 1 зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 28.02.2020 года, о чем сделана запись регистрации № 69:40:0100044:363-69/083/2020-3

- земельный участок № **69:40:0400044:8** (далее – «**Земельный участок 2**») принадлежит Застройщику на праве аренды. Право аренды Застройщика на Земельный участок 2 зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 28.02.2020 года, о чем сделана запись регистрации № 69:40:0400044:8-69/183/2020-7

на которых осуществляется строительство Многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Тверская область, город Тверь, улица Ефимова , дом 15, находятся в залоге у ПАО Сбербанк.

3.5. Подпись Участника долевого строительства под настоящим договором подтверждает, что Участник долевого строительства уведомлен Застройщиком о том, что согласно пункту 2 статьи 161 Жилищного Кодекса РФ, собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

- 1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме, количество квартир в котором составляет не более чем тридцать;
- 2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
- 3) управление управляющей организацией.

Способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть выбран и изменен в любое время на основании его решения. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации, если в течение года до дня проведения указанного конкурса собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано.

Статья 4. Цена Договора

4.1. Цена настоящего Договора включает в себя

- сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство Объекта долевого строительства и соответствующей доли в праве общей долевой собственности на Общее имущество Объекта, составляет **рублей, без НДС** (далее – «Цена Объекта долевого

строительства»), Указанная в абзаце 1 настоящего пункта сумма, включает в себя объем финансирования строительства Объекта долевого строительства и соответствующей доли в праве общей долевой собственности на Общее имущество Объекта исходя из стоимости финансирования 1 кв.м Расчетной площади Жилого помещения равной _____ руб.

Расчетная площадь Жилого помещения (используемая Сторонами для определения объема финансирования по настоящему Договору) - общая площадь Жилого помещения в соответствии с проектом (без учета площади Лоджии)

Указанная в абзаце 1 настоящего пункта сумма, включает в себя стоимость строительства Жилого помещения и доли в праве общей долевой собственности в Общем имуществе, коммуникаций и других инженерных сооружений, благоустройства прилегающей территории, стоимость природоохранных и иных необходимых работ, предусмотренных проектно-сметной и разрешительной документацией, а также вознаграждение Застройщика.

4.2. Цена настоящего Договора оплачивается участником с использованием специального счета эскроу за счёт собственных средств.

4.3. Счет эскроу открывается уполномоченным банком –(Эскроу-агент) в порядке и на условиях утвержденных уполномоченным банком для учета блокирования денежных средств , полученных банком от владельца счета – Участника (Депонента) в счет уплаты цены договора, в целях передачи эскроу-агентом таких средств застройщику (Бенефициару)

Статья 5. Порядок расчетов

5.1. Цена настоящего Договора оплачивается участником с использованием специального счета эскроу, открытого на имя депонента (участника долевого строительства) в уполномоченном банке (эскроу-агенте).

**Эскроу-агент: ПАО Сбербанк России
ИНН 7707083893 , ОГРН 1027700132195**

Место нахождения и адрес: РФ , 117997, Москва, ул. Вавилова, д.19

Номер телефона: 8 (800)200-86-03

Срок условного депонирования денежных средств - не позднее 4 месяцев с даты ввода объекта строительства в эксплуатацию. *(Согласно требований ФЗ №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве...», срок условного депонирования не может превышать более чем на шесть месяцев срок ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.)*

Срок внесения денежных средств на счет эскроу – не позднее трех рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

Размер депонируемой суммы -

Участник долевого строительства оплачивает:

5.1.1.

- За счет собственных средств сумму в размере– не позднее трех банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора;

5.1.2.

- За счет кредитных средств сумму в размере рублей , не позднее пяти банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

Кредитные средства предоставляются Участнику долевого строительства

Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору № _____ от _____, заключаемому в городе Тверь между Участником долевого строительства и Банком для целей участия в долевом строительстве Объекта долевого строительства, далее по тексту – «Кредитный договор»

Счет эскроу открывается уполномоченным банком (Эскроу-агент) в порядке и на условиях , утвержденных уполномоченным банком, для учета и блокирования денежных средств полученных банком от владельца счета – Участника (Депонента) в счет уплаты цены Договора, в целях передачи эскроу-агентом таких средств Застройщику (Бенефициару)

Депонент обязуется в течении трех рабочих дней с даты подписания настоящего договора предоставить Акцептанту копию настоящего Договора, содержащую оферту Бенефициара

Депонента о заключении Договора счета эскроу и подать заявление о заключении договора счета эскроу.

5.2. Перечисление Эскроу-агентом суммы депонирования с эскроу счета осуществляется на счет Бенефициара в срок не позднее 10 рабочих дней после представления застройщиком способом, предусмотренным договором эскроу, уполномоченному банку разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства этой информации.

Датой исполнения обязательств Участника по оплате считается дата поступления соответствующей денежной суммы (части денежной суммы), предусмотренной настоящим Договором, в полном объеме на открытый в уполномоченном банке счет эскроу

5.3. В течение 2 (Двух) месяцев после окончания строительства Объекта и ввода его в эксплуатацию Стороны на основании обмеров органов государственного кадастрового учёта или кадастрового инженера, произведут уточнение общей площади Жилого и Нежилого помещений, передаваемых Участнику долевого строительства, с учетом положений абзаца 2 настоящего пункта.

В случае наступления обстоятельств, указанных в абзаце 4 настоящего пункта, взаиморасчеты производятся путем умножения цены за один квадратный метр Жилого помещения в размере **000 рублей** (тысяч рублей) на разницу между общей площадью Жилого помещения, указанной в абзаце 9 пункта 1.1 Договора, и общей площадью Жилого помещения, определенной по результатам государственного кадастрового учета.

В соответствии с действующим законодательством РФ, датой государственного кадастрового учета является дата внесения в Единый государственный реестр недвижимости записи об объекте недвижимости (дата присвоения кадастрового номера).

Если общая площадь Жилого помещения в соответствии с документами кадастрового учета, составленными органом государственного технического учёта и (или) технической инвентаризации (Органом БТИ) или кадастровым инженером, окажется больше площади, указанной в п. 1.1 Договора, Участник долевого строительства обязан дополнительно уплатить Застройщику денежные средства из расчета цены за один квадратный метр площади Жилого помещения на момент заключения Договора (абз.2 п. 5.3 Договора) в течение десяти дней с момента уведомления Участника долевого строительства Застройщиком о необходимости произведения доплаты на основании уточненных данных площади Жилого помещения и готовности Жилого помещения к передаче (далее – «Уведомление»), с учетом положений абзаца 2 настоящего пункта.

Уведомление направляется по почте заказным письмом с описью вложения либо путем вручения Стороне (её полномочному представителю) непосредственно.

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

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

Если общая площадь Жилого помещения в соответствии с документами кадастрового учета, составленным органом государственного технического учёта и (или) технической инвентаризации (Органом БТИ) или кадастровым инженером, окажется меньше площади, указанной в п. 1.1 Договора, Застройщик обязан возратить Участнику долевого строительства сумму, соответствующую стоимости не переданных метров из расчета цены за один квадратный метр площади Жилого помещения на момент заключения Договора (абз.2 п.5.3 Договора) в течение 30 (Тридцати) дней с даты государственной регистрации права собственности на Жилое помещение на имя Участника долевого строительства в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ним, с учетом положений абзаца 2 настоящего пункта.

Участник долевого строительства уведомлен о том, что уточнение общей площади Жилого помещения и проведение окончательных взаиморасчетов осуществляются при условии получения Застройщиком Разрешения на ввод, с учетом положений пункта 6.1. настоящего договора, и внесения в Единый государственный реестр недвижимости записи об Объекте, в том числе Жилом помещении.

5.4. Размер неоплаченных и подлежащих внесению Участником долевого строительства сумм (за исключением платежей, указанных в пунктах 7.7, 7.12 Договора), индексируется Застройщиком по состоянию на первое число каждого месяца в соответствии с индексом цен на приобретенные основные строительные материалы, детали и конструкции, по данным Территориального органа федеральной службы государственной статистики по Тверской области (далее – «Индекс»). Индексации подлежит вся невнесенная Участником долевого строительства сумма по Договору в полном объеме, за исключением суммы, внесенной Участником долевого строительства в срок, указанный в пункте 5.1.1 Договора, при условии, если обязательства, определенные Сторонами в пункте 5.1.1 Договора, выполнены Участником долевого строительства в обусловленный данным пунктом срок, и на сумму, не меньше указанной в пункте 5.1.1 Договора.

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

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

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

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

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

5.6. По Договору вознаграждением Застройщика является разность сумм, полученных от Участника долевого строительства, и суммы фактически понесённых расходов по строительству Объекта.

Статья 6. Права и обязанности Застройщика

6.1. Застройщик обязуется обеспечить строительно-монтажные и пуско-наладочные работы по строительству Объекта согласно действующим нормам и утвержденному проекту, ввести его в эксплуатацию не позднее 30 июня 2022 года, что означает получение Застройщиком в установленном действующим законодательством РФ порядке разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию (далее – «Разрешение на ввод») в указанный в настоящем пункте срок.

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

Согласно пункту 5 статьи 55 Градостроительного Кодекса РФ, орган, выдавший разрешение на строительство, обязан в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня поступления заявления о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию обеспечить проверку наличия и правильности оформления документов, указанных в пункте 3 статьи 55 ГрК РФ, осмотр объекта капитального строительства и выдать заявителю разрешение на ввод объекта в эксплуатацию. Застройщик не несет ответственности за нарушение органом, выдавшим разрешение на строительство, сроков, предусмотренных ГрК РФ для выдачи разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, и признается исполнившим обязательство по вводу Объекта в эксплуатацию надлежащим образом при условии подачи в срок не позднее 4 квартала 2021года заявления и

необходимого комплекта документов по вводу Объекта в эксплуатацию в орган, выдавший разрешение на строительство Объекта.

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

6.3. При нарушении Застройщиком сроков передачи Жилого и Нежилого помещений и доли в праве общей долевой собственности в Общем имуществе Объекта (п. 6.10), Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку в размере 1/150 ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от Цены договора за каждый день просрочки.

В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Жилого и Нежилого помещений и доли в праве общей долевой собственности в Общем имуществе Объекта вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания Акта Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки, указанной в абзаце 1 настоящего пункта, при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по договору.

6.4. Обязанность Застройщика по передаче Жилого и Нежилого помещений Участнику долевого строительства наступает при условии проведения Участником долевого строительства расчетов за приобретаемые помещения, а также после полного завершения технической инвентаризации и кадастрового учета Объекта, в том числе всех входящих в его состав помещений, с учетом положений абзацев 1, 3, 11 пункта 5.3 Договора.

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

6.5. Застройщик обязуется совершить действия, указанные в пункте 6.4, только в случае произведения Участником долевого строительства всех расчетов, указанных в ст.ст. 4, 5, п.п. 7.7, 7.12 Договора.

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

6.7. О необходимости произведения расходов, указанных в п.п. 7.7, 7.12 Договора, Застройщик обязуется уведомить Участника долевого строительства не позднее, чем за семь дней.

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

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

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

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

6.10. Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства и долю в праве общей долевой собственности в Общем имуществе Объекта в течение 4 (Четырех) месяцев с момента получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, при условии произведения Участником долевого строительства всех расчетов, указанных в ст.ст. 4, 5, п.п. 7.7, 7.12 Договора, и внесения в Единый государственный реестр недвижимости записи об Объекте, в том числе Жилом и Нежилом помещениях. При этом датой получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию признается день получения Застройщиком вышеуказанного разрешения на руки.

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

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

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

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

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

Статья 7. Права и обязанности Участника долевого строительства

7.1. Участник долевого строительства обязуется оплатить в порядке, установленном настоящим Договором, Цену Договора и принять Объект при наличии разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию и обязуется производить выплаты в размерах и порядке,

установленных ст.ст. 4, 5 Договора, а также нести расходы, указанные в пунктах 7.7, 7.12 Договора.

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

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

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

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

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

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

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

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

- выполнить отделочные и ремонтные работы в Жилом и Нежилом помещениях за счет собственных средств и своими силами либо с привлечением иных лиц и организаций, в строгом соответствии требованиям действующего законодательства РФ, не причиняя ущерба и вреда Общему имуществу Подъезда, Объекта, коммуникациям и другим инженерным сооружениям Объекта, прилегающей территории, в том числе земельному участку, входным группам в жилую часть дома, лестничным площадкам и маршам, межквартирным коридорам и холлам, теплогенераторной, электрощитовой, венткамере, помещению теплового узла, не складировать строительные материалы и строительный мусор в местах общего пользования Подъезда и Объекта, не доставляя неудобств и помех для эксплуатации помещений Подъезда и Объекта иным собственникам;

- в случае нарушения Участником долевого строительства и/или лицами и организациями, осуществляющими ремонтные и отделочные работы в Жилом и Нежилом помещениях

обязательства, указанного в абзаце 3 настоящего пункта, Участник долевого строительства обязуется своими силами и за счет собственных средств устранить причиненный ущерб имуществу Подъезда и Объекта в кратчайшие сроки. Ответственность за нарушение обязательства, указанного в абзаце 3 настоящего пункта, за действие/бездействие лиц и организаций, привлеченных Участником долевого строительства для выполнения ремонтных и отделочных работ в Жилом и Нежилом помещениях, Участник долевого строительства принимает на себя;

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

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

Участник долевого строительства в вправе передать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам при наличии письменного согласия ПАО Сбербанк, письменного согласия Застройщика, только после уплаты им Общей цены Объекта долевого строительства и доли в праве общей долевой собственности в Общем имуществе Объекта, либо до произведения такой оплаты одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства.

Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания сторонами Акта.

Договор переуступки прав требований по настоящему Договору подлежит обязательной государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

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

Участник долевого строительства обязуется предварительно (за четыре месяца с момента сдачи Объекта в эксплуатацию) оплатить расходы, связанные с охраной Объекта, согласно смете, представленной Застройщиком. Участник долевого строительства оплачивает указанные в настоящем пункте расходы в течение 7 (Семи) дней с момента получения письменного извещения от Застройщика о вводе Объекта в эксплуатацию, готовности его к передаче Участнику долевого строительства по Акту с указанием на необходимость произведения Участником долевого строительства соответствующих платежей (п. 7.8. Договора). За оплату расходов по смете Застройщик отчитывается перед Участником долевого строительства. В случае нехватки средств на охрану Объекта Участник долевого строительства обязан дополнительно внести необходимую сумму. Излишне уплаченная Участником долевого строительства сумма может быть передана Застройщиком без дополнительного распоряжения Участника долевого строительства в адрес управляющей компании, которая расходуется последней исключительно в целях технического обслуживания Объекта и поставки коммунальных услуг.

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

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

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

7.10. Участник долевого строительства до подписания Акта вправе потребовать от Застройщика составления документа, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства требованиям, указанным в п. 7.9 Договора, и отказаться от подписания Акта до исполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных настоящим Договором.

7.11. Участник долевого строительства оплачивает в полном объеме расходы по содержанию Объекта долевого строительства, общего имущества и придомовой территории пропорционально доле в праве общей долевой собственности в Общем имуществе Объекта с даты подписания (составления) Акта (кроме расходов, указанных в п. 7.7 Договора, которые оплачиваются Участником долевого строительства дополнительно).

7.12. Все расходы по кадастровому учету Объекта долевого строительства, оформлению права собственности на Объект долевого строительства и долю в праве общей долевой собственности в Общем имуществе Объекта осуществляются за счёт средств Участника долевого строительства.

Расходы, связанные с кадастровым учетом Объекта, оформлением прав на земельный участок, осуществляются за счёт средств всех Участников долевого строительства пропорционально доле каждого Участника долевого строительства в общем имуществе Объекта.

7.13. Участник долевого строительства обязуется в месячный срок с момента подписания Акта осуществить все необходимые действия по заключению с эксплуатирующей Объект организацией договора на эксплуатацию и техническое обслуживание Объекта.

Статья 8. Качество Помещения. Гарантии

8.1. Качество Объекта долевого строительства, который будет передан Застройщиком Участнику долевого строительства по Договору, должно соответствовать проектной документации на Объект, ГОСТам, СНиП и иным обязательным требованиям в области строительства.

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

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

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

Статья 9. Срок действия Договора. Досрочное расторжение

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

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

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

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

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

9.3. Застройщик имеет право в одностороннем порядке расторгнуть настоящий Договор в случаях:

- а) если в течение 2 (Двух) месяцев после истечения срока, предусмотренного пунктом 5.1 настоящего Договора, указанная сумма не будет оплачена Дольщиком;
- б) если настоящим Договором предусмотрена оплата стоимости долевого участия в рассрочку – в случае нарушения Дольщиком сроков внесения платежей более чем 3 (Три) раза в течение 12 (Двенадцати) месяцев, независимо от количества дней задержки, или просрочки внесения Дольщиком денежных средств в качестве оплаты по одному платежу более чем на 2 (Два) месяца от срока, предусмотренного Графиком платежей.
- в) в иных случаях, установленных договором.

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

Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

9.4. Участник в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в случае:

- 1) неисполнения Застройщиком сроков по передаче Жилого помещения в срок, превышающий установленный настоящим Договором срок передачи на 2 месяца;
- 2) существенного нарушения требований к качеству Жилого помещения;
- 3) иные основания, предусмотренные п.7 ст. 15.4 ФЗ № 214-ФЗ. 9.4.1.

По требованию Дольщика настоящий Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

- 1) существенного изменения проектной документации, строящегося Объекта строительства, в состав которого входит Жилое помещение, в том числе существенного изменения его размеров.

9.5. В случае одностороннего отказа одной из сторон от исполнения настоящего Договора Договор считается расторгнутым со дня направления стороной, инициировавшей расторжение Договора, в письменной форме соответствующего уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем Договоре почтовому адресу стороны или вручено стороне (ее представителю) лично под расписку.

9.6. При наступлении оснований для возврата Участнику денежных средств со счета эскроу (в том числе в случае расторжения/прекращения/отказа от исполнения Договора Сторонами), денежные средства со счета эскроу на основании полученных уполномоченным Банком сведений о погашении записи о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату Дольщику на банковский счет Депонента, указанный в договоре счета эскроу, либо перечисляются на его залоговый счет, права по которому переданы в залог Банку или иной кредитной организации,

предоставившим денежные средства Дольщику для оплаты цены Договора на участие в долевом строительстве, если такое условие предусмотрено Договором, заключенным между Дольщиком и кредитором.

9.7. Орган регистрации прав не позднее 5 (Пяти) рабочих дней со дня внесения в Единый государственный реестр недвижимости записи о расторжении, прекращении или об одностороннем отказе одной из Сторон от исполнения Договора на участие в долевом строительстве, заключенного с учетом особенностей, предусмотренных статьей 15.4 ФЗ-214, размещает в единой информационной системе жилищного строительства сведения о погашении в Едином государственном реестре недвижимости записи о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве.

9.8. При расторжении Договора по любым основаниям возврат Эскроу-агентом денежных средств Депоненту осуществляется путем перечисления их на:

- текущий счет Получатель

,
не позднее 3 (Трех) рабочих дней со дня размещения Органом регистрации прав в единой информационной системе жилищного строительства сведений о погашении в Едином государственном реестре недвижимости записи о государственной регистрации Договора на участие в долевом строительстве.

- кредитные средства на счет

9.9. В случае расторжения настоящего Договора по инициативе Участника, Участник обязуется возместить Застройщику расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора (государственная пошлина), а также расходы, связанные с регистрацией расторжения настоящего договора, зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тверской области

9.10. Настоящий Договор подлежит обязательной государственной регистрации и считается заключенным с момента его регистрации. Стороны принимают на себя обязательство в срок, не превышающий пяти рабочих дней с момента подписания настоящего Договора, совершить все необходимые действия для подачи настоящего Договора на регистрацию в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тверской области. В случае уклонения одной из Сторон от совершения, предусмотренных настоящим пунктом Договора действий в установленный срок, другая Сторона вправе в одностороннем порядке отказаться от заключения Договора. В этом случае виновная Сторона лишается права требовать понуждения к заключению договора или возмещения вызванных отказом от заключения Договора убытков.

9.11. В случае неисполнения Участником долевого строительства предусмотренной абз. 3 п. 9.2 Договора обязанности по принятию в собственность Объекта долевого строительства и/или доли в праве общей долевой собственности в Общем имуществе Объекта, уклонения Участника долевого строительства от ее исполнения в сроки и в порядке, установленные п.п. 7.8-7.10 Договора, без уважительных на то причин, Застройщик по истечении 15 (Пятнадцати) календарных дней со дня, предусмотренного договором для передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства (за исключением случая их досрочной передачи, указанного в п. 6.10 Договора).

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

Статья 10. Порядок разрешения споров

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

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

Статья 12. Ответственность

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

Статья 13. Освобождение от ответственности (Форс-мажор)

13.1. Стороны по настоящему Договору освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если оно явилось следствием форс-мажорных обстоятельств (определение дано ниже). При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

«Форс-мажор» означает:

1) любой указ, распоряжение или письменную директиву любого государственного органа, под юрисдикцией которого находится любая из Сторон Договора, или сам Объект, независимо от того, выйдет ли этот документ в форме закона, распоряжения или письменной директивы компетентного государственного органа, под юрисдикцией которого находится любая из Сторон Договора, которые препятствуют выполнению Сторонами настоящего Договора; 2) любой мятеж, бунт, общественные беспорядки или военные действия в государственном масштабе; 3) пожары, наводнения или другие стихийные и природные бедствия, непосредственно влияющие на ход строительства; 4) любые аналогичные события, выходящие за рамки разумного контроля Сторон или Стороны.

Наличие указанных обстоятельств должно подтверждаться документами, выданными соответствующим уполномоченным органом.

13.2. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 6 (Шести) месяцев, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

Статья 14. Заключительные положения

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

14.2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны немедленно (в течение трех дней) письменно извещать друг друга.

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

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

14.4. Договор составлен в простой письменной форме и подписан Сторонами в 3 (Трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один из которых передается Застройщику, один – Участнику долевого строительства и один – для Управления Росреестра по Тверской области.

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

Статья 15. Адреса и реквизиты Сторон

Застройщик: _____
М.П.

Участник долевого строительства: _____

Приложение № 1

к Договору на участие в долевом строительстве жилого дома № – ЖФИ - ЕФМ , расположенного по адресу:
Тверская область, город Тверь, ул. Ефимова , дом 15
От _____ 2021 года.

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

- Монтаж системы отопления с установкой отопительных приборов и индивидуальных газовых котлов (без установки полотенцесушителей и терморегуляторов отопительных приборов).
- Прокладка скрытой электропроводки по проекту без установки розеток и выключателей , монтаж этажного распределительного щита с поквартирными приборами учета расхода электроэнергии на лестничной площадке , монтаж квартирного щита с установкой автоматов аварийного отопления.
- Выполнение вертикальных стояков системы канализации из полипропиленовых труб РР (горизонтальная разводка внутри помещения не выполняется) с монтажом фасонных частей в местах, предусмотренных проектом (без установки сантехприборов).
- Выполнение вертикальных стояков системы холодного водоснабжения с запорной арматурой и счетчиком расхода воды согласно проекту (без устройства внутриквартирной разводки), подключение отопительного газового котла к системе холодного водоснабжения.
- Полы всех помещений 1 этажа:
 - гидроизоляция = 1 слой наплавленного рулонного материала

При устройстве верхнего слоя полов «участник долевого строительства» не вправе демонтировать или повреждать гидроизоляцию.

- Выполнение системы естественной вытяжной вентиляции по проекту.
- Простая штукатурка кирпичных стен из кирпичных , газосиликатных и пенобетонных материалов без штукатурки откосов.
- Устройство межкомнатных перегородок из пазогребневых панелей ПГП , штучных кирпичных , газосиликатных и пенобетонных материалов.
- Потолки без перетирки поверхности и затирки швов между плитами.
- Отделочные работы в местах общего пользования (коридоры, лестничные клетки) по проекту.
- Установка квартирной временной входной металлической двери.

- Установка оконных и балконных блоков из ПВХ профиля с двухкамерным стеклопакетом и конфигурацией в соответствии с проектом, с установкой фурнитуры. Подоконные доски не устанавливаются.
- Устройство заполнения проемов лоджий в соответствии с проектом.
- Установка наружных оконных отливов из окрашенной оцинкованной стали.
- Работы по монтажу системы газоснабжения: монтаж стояков системы газоснабжения, установка приборов учета газа, выполнение внутриквартирных трубных разводов газа до места установки газовой плиты определённого в проекте (установка газовой плиты не производится), монтаж, подключение индивидуального отопительного газового котла, его наладка и первый пуск. Для сохранения гарантии на отопительные котлы «участнику долевого строительства» необходимо заключить договор на обслуживание котла с лицензированной организацией.
- Работы по телевидению, телефонизации, интернету и домофону: разводка кабелей по стоякам до поэтажных распределительных щитов, без прокладки кабелей в квартиру. Для подключения квартиры «Участнику долевого строительства» необходимо выбрать оператора, вид и объем необходимых услуг и заключить абонентский договор.

Застройщик: _____

Участник долевого строительства: _____

ПРАВИЛА ПЕРЕПЛАНИРОВКИ (ПЕРЕУСТРОЙСТВА) ПОМЕЩЕНИЙ

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

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

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

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

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

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

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

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

Застройщик: _____
М.П.

Участник долевого строительства: _____

Приложение № 4

к Договору на участие в долевом строительстве жилого дома № – ЖФИ - ЕФМ , расположенного по адресу:
Тверская область, город Тверь, улица Ефимова, дом 15, от _____ года

Выкопировка из плана четвертого этажа:

Застройщик: _____
М.П.

Участник долевого строительства: _____