

ДОГОВОР №
об участии в долевом строительстве жилого дома

Тверская область, город Тверь

«___» _____ 2020 г.

Мы, нижеподписавшиеся, Общество с ограниченной ответственностью «ТВЕРСКОЙ КОММЕРЧЕСКИЙ ЗАСТРОЙЩИК» (сокращенное название - ООО «ТКЗ»), ИНН 6952013090, КПП 695201001, местонахождение: 170041, г. Тверь, ул. 3. Коноплянниковой, д.89, зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 12 по Тверской области 05.07.2007 года за основным государственным регистрационным номером 1076952018065, в лице директора Петрова Андрея Алексеевича, 14 апреля 1965 года рождения, место рождения – Учум Совхоз, Ужурского р-на, Красноярского края, паспорт серии 2819 №704164, выдан УМВД России по Тверской области 11.06.2020, код подразделения 690-028, зарегистрированный по адресу: Калининский р-он, д. Порожки, д 48 назначенный на должность Решением №1 Учредителя ООО «ТВЕРСКОЙ КОММЕРЧЕСКИЙ ЗАСТРОЙЩИК» от 31.01.2017 года, действующего на основании устава ООО «ТВЕРСКОЙ КОММЕРЧЕСКИЙ ЗАСТРОЙЩИК» именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и **гражданка РФ** _____, зарегистрированная по адресу: _____, именуемая в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, вместе именуемые «**Стороны**», а раздельно «**Сторона**», заключили настоящий договор (далее - «Договор») о нижеследующем:

Глава 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1 «Застройщик» обязуется в предусмотренный договором срок своими силами или с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом, расположенный по адресу дом 89 улица Зинаиды Коноплянниковой в городе Твери Тверской области РФ и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого объекта передать соответствующий объект долевого строительства «Участнику долевого строительства», а «Участник долевого строительства» обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять указанную в договоре квартиру.

Объект (Дом) - многоквартирный дом; назначение – жилое; количество этажей – 10; общая площадь объекта – 23710 квадратных метров (1 этап – 6755 кв.м, 2 этап 10200 кв.м, 3 этап – 6755 кв.м.); материал наружных стен и каркаса объекта – бескаркасные со стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические блоки и др.); материал перекрытий – сборные железобетонные; класс энергоэффективности – А; сейсмостойкость - б

Строительный адрес, строительный номер, проектная и расчетные площади квартиры, указанные в п. 1.2, подлежат уточнению после окончания строительства дома согласно данным технической инвентаризации квартиры

1.2 После окончания строительства и ввода дома в эксплуатацию, при условии полной оплаты «Участником долевого строительства» оговоренной настоящим Договором суммы, «Застройщик» обязуется передать «Участнику долевого строительства» по Акту приема-передачи объект долевого строительства (далее «Квартира») со следующими основными характеристиками:

Номер квартиры (строительный)	
Этаж	
Общая проектная площадь квартиры	
Проектная площадь квартиры	
Жилая площадь	
Площадь балконов	
Площадь лоджий	

Назначение объекта долевого строительства	Жилое помещение
---	-----------------

План и местоположение квартиры, подлежащей передаче в собственность Участнику долевого строительства на основании настоящего договора, указаны в Приложении №1, являющемся неотъемлемой частью настоящего договора.

1.3 Строительство многоквартирного дома осуществляется в 3 этапа. Квартира «Участника долевого строительства» входит в 2 (Первый) этап. Планируемый срок завершения строительства второго этапа - 4 квартал 2020 года, планируемый срок завершения строительства второго этапа – 4 квартал 2020 года, планируемый срок завершения строительства третьего этапа - 4 квартал 2021 года. Датой завершения строительства объекта считается дата ввода объекта в эксплуатацию.

1.4 Строительство многоквартирного дома ведется на земельном участке с кадастровым номером 69:40:0100247:60, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка, площадь 11127 кв. м., адрес (местоположение): Тверская область, г. Тверь, ул. Зинаиды Коноплянниковой, принадлежащем на праве собственности ООО «ТВЕРСКОЙ КОММЕРЧЕСКИЙ ЗАСТРОЙЩИК» на основании Договора купли-продажи земельного участка от 11.02.2010 года, передаточного акта от 02.03.2010 года, решения о разделе земельного участка от 29.11.2011 года, решения о разделе земельного участка от 25.12.2012 года, зарегистрированного в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тверской области за №381.

1.5 «Участник долевого строительства» одобряет имеющиеся на день подписания Договора и дает согласие на будущие сделки по обмеру земельного участка, предоставленного для строительства Дома, его частей, прав аренды на него, в том числе при строительстве иных объектов недвижимости на данном земельном участке, а также по распоряжению земельным участком, предоставленным для строительства Дома, его частями, правом аренды на него, в том числе путем образования новых земельных участков.

1.6 «Застройщик» имеет исключительное право без согласования с Участником долевого строительства на изменение проекта указанного дома, связанное с окончательным расположением коммуникационных шахт, несущих конструкций дома, изменение этажности/количества этажей, изменение строительного объема, изменение общей площади здания/квартир, изменение количества квартир, изменение жилой площади квартир и изменением фасада. «Участник долевого строительства» не будет иметь претензий к «Застройщику» в случае внесения данных изменений в проект дома. Стороны пришли к соглашению не признавать такие изменения существенными изменениями Объекта долевого строительства, за исключением случаев прямо предусмотренных Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

1.7 При заключении настоящего Договора «Застройщик» гарантирует «Участнику долевого строительства», что все необходимые для заключения и исполнения настоящего Договора, свидетельства, лицензии, разрешения на строительство и/или иные документы и/или договоры от соответствующих и уполномоченных на их предоставление государственных органов/лиц «Застройщиком» получены/заключены, являются юридически действительными и вступившими в силу. Разрешение на строительство № 69-гу69304000-41-2018 от 02.03.2018 года.

1.8 При заключении настоящего Договора «Застройщик» гарантирует, что осуществляет перечисление обязательных отчислений (взносов) застройщиков в компенсационный фонд в размере 1,2 процента от согласованной сторонами цены Договора.

1.9 «Застройщик» гарантирует, что проектная декларация, включающая в себя информацию о «Застройщике» и объекте строительства, в установленном действующим законодательством порядке предоставлена во все соответствующие государственные органы и опубликована в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации на сайте www.tkz-tver.ru.

1.10 «Участник долевого строительства» подтверждает, что он ознакомлен с проектной декларацией и документацией на строительство многоквартирного дома, включая условия размещения, строительства и ввода в эксплуатацию.

1.11 «Застройщик» подтверждает, что между ним и ПАО «Сбербанк» заключен договор об открытии и обслуживании счета застройщика, для привлечения денежных средств «Участника долевого строительства».

Глава 2. ЦЕНА НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ЕЕ УПЛАТЫ

2.1. Цена настоящего Договора представляет собой размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства (Квартиры). Цена Договора не включает в себя государственную пошлину и иные расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора и права собственности Участника долевого строительства на Квартиру, расходы по оплате городской, междугородной и международной телефонной связи (в случае оборудования Квартиры средствами связи), расходы за услуги и работы по управлению имуществом Жилого дома, расходы на содержание, текущий и капитальный ремонт Квартиры и общего имущества Жилого Дома, расходы за коммунальные и эксплуатационные услуги, в том числе расходы по оплате электроэнергии, теплоснабжения, водоотведения, отопления, горячего и холодного водоснабжения Квартиры, вывоза твердых бытовых отходов, уборки Жилого Дома и прилегающей к нему территории, расходы по охране Жилого Дома и Квартиры, и другие необходимые расходы, связанные с эксплуатацией имущества Жилого Дома и Квартиры и обеспечением функционирования Дома и Квартиры в соответствии с их назначением, возникающие после ввода Объекта в эксплуатацию и подписания акта приема-передачи.

2.2. «Участник долевого строительства» осуществляет финансирование путем передачи денежных средств «Застройщику» в размере _____ рублей, исходя из цены одного кв. метра квартиры – _____ рублей 00 копеек, в том числе площадь лоджии (балкона, террасы) с коэффициентом 0,5.

2.3. «Участник долевого строительства» обязуется уплатить Обществу с ограниченной ответственностью «ТВЕРСКОЙ КОММЕРЧЕСКИЙ ЗАСТРОЙЩИК» указанную в п. 2.2. настоящего договора денежную сумму в полном объеме в следующем порядке:

2.4. Датой платежа считается дата поступления денежных средств на расчетный счет или в кассу Общества с ограниченной ответственностью «ТВЕРСКОЙ КОММЕРЧЕСКИЙ ЗАСТРОЙЩИК»

2.5. Фактическая площадь Объекта долевого строительства на момент передачи «Участнику долевого строительства» может иметь отклонения от общей приведенной площади Объекта (проектной). Окончательный расчет по договору производится после обмеров БТИ. В случае изменения площадей по уточненным обмерам БТИ, после приемки, разница компенсируется соответственно «Участником долевого строительства» или «Застройщиком» из расчета, указанного в п.2.2, до подписания Акта приема передачи объекта долевого строительства. Стороны пришли к соглашению не признавать расхождение общей приведенной площади Объекта долевого строительства (проектной) и фактической площади Объекта существенными изменениями.

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

2.7. Просрочка внесения платежа (уплата Цены Договора) на срок более чем 2 (Два) месяца является основанием для предъявления «Застройщиком» требования о расторжении настоящего Договора в одностороннем порядке.

2.8. В случае наличия оснований для одностороннего отказа «Застройщика» от исполнения договора, предусмотренных Законом (просрочка внесения «Участником долевого строительства», при оплате единовременным платежом, платежа в течение более чем два месяца, систематическое нарушение «Участником долевого строительства» сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или

просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца при поэтапном внесении платы), «Застройщик» вправе расторгнуть договор не ранее, чем через тридцать дней после направления в письменной форме «Участнику долевого строительства» в порядке, предусмотренном частью 4 статьи 8 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ», (далее - Закона) 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. В случае одностороннего отказа одной из сторон от исполнения договора, договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения. В случае одностороннего отказа «Застройщика» от исполнения договора по основаниям, предусмотренным Законом (просрочка внесения «Участником долевого строительства», при оплате единовременным платежом, платежа в течение более чем два месяца, систематическое нарушение «Участником долевого строительства» сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца при поэтапном внесении платы), «Застройщик» обязан возвратить денежные средства, уплаченные «Участником долевого строительства» в счет цены договора, в течение десяти рабочих дней со дня его расторжения. Если в указанный срок «Участник долевого строительства» не обратился к «Застройщику» за получением денежных средств, уплаченных «Участником долевого строительства» в счет цены договора, «Застройщик» не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить эти денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения «Застройщика», о чем сообщается «Участнику долевого строительства».

Глава 3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. В обязанности «Застройщика» входит выполнение следующих видов работ:

- Общестроительные работы, в соответствии с проектом;
- Штукатурка кирпичных стен простая помещений общего пользования;
- ПВХ-окна 2-го остекления (без установки подоконников);
- Работы по отоплению (согласно проекта);
- Наружные и внутренние коммуникации (подводка холодной воды, канализация);
- Установка электрооборудования (эл, щиток, счетчик).

3.2. «Участник долевого строительства» обязан при подписании передаточного акта оплатить следующие виды работ:

- Установка счетчиков расхода воды;
- Установка газового счетчика.

3.3. Отделка квартиры, установка межкомнатных дверей, водо-канализационная разводка от стояков до сантехнических приборов, комплектация сантехническими и электроприборами производится «Участником долевого строительства» за свой счет и своими силами, или силами «Застройщика» по согласованию, только после подписания акта приема-передачи квартиры.

3.4. Одновременно с подписанием настоящего договора, «Участник долевого строительства» извещен и согласен, что после ввода в эксплуатацию Многоквартирный дом эксплуатируется организацией, осуществляющей функции управления жилым фондом, определяемой «Застройщиком».

3.5. Организация, осуществляющая функции управления жилым фондом, заключает договоры на поставку электроэнергии, техническое обслуживание инженерных сетей.

3.6. «Участник долевого строительства» осуществляет затраты на энергоресурсы по эксплуатации мест общего пользования дома, а также по эксплуатации инженерных сетей и коммуникаций, с момента передачи квартир под отделку.

3.7. Строительный и бытовой мусор, возникающий в ходе проведения ремонтных и отделочных работ в Квартире «Участник долевого строительства» обязуется хранить в Квартире, вывоз осуществлять своими силами и средствами в специальные места его хранения и утилизации, не допуская загрязнение общих помещений Дома и прилегающей к Дому территории.

3.8. «Участник долевого строительства» несет расходы пропорционально площади квартиры и других объектов, с момента фактического подключения инженерных коммуникаций, согласно счетов, выставляемых эксплуатирующими организациями

3.9. «Участник долевого строительства» производит оплату за электроэнергию с момента установки счетчика по учету электроэнергии.

3.10. Инженерные сети водоснабжения, канализации, электроснабжения, на баланс эксплуатирующих организаций передает организация, осуществляющая функции управления жилым фондом.

3.11. Регистрация договора, дополнительных соглашений, права собственности совершаются «Участником долевого строительства» самостоятельно и за свой счет. Право собственности «Участника долевого строительства» на квартиру возникает у него с момента регистрации в порядке, определенном законодательством РФ.

3.12. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и иных реквизитах стороны обязаны извещать друг друга немедленно. Действия, совершенные по старым почтовым адресам до поступления уведомлений об их изменении, засчитываются в исполнение обязательств; сторона, отсутствующая по адресу, указанному ею как ее почтовый адрес, и в связи с этим не получающая почтовую корреспонденцию, считается уведомленной обо всех фактах, указанных в неполученных ею уведомлениях, направляемых ей другой стороной. Отсутствующая сторона не вправе ссылаться на факт неполучения корреспонденции. Неисполнение «Участником долевого строительства» данной обязанности снимает с «Застройщика» всю ответственность за неисполнение Договора, в том числе в части ответственности за просрочку передачи квартиры в установленный срок. Неполучение «Участником долевого строительства» уведомлений «Застройщика» более 2-х раз по указанному «Участником долевого строительства» адресу в настоящем Договоре расценивается как односторонний отказ «Участника долевого строительства» от исполнения настоящего Договора и предоставляет «Застройщику» право не исполнять свои обязательства перед «Участником долевого строительства», заявить в судебном порядке о расторжении Договора. По вопросам, связанным с исполнением настоящего договора, Застройщик может осуществлять информирование Участника долевого строительства по электронной почте, а также путем СМС-информирования. Такое информирование производится по реквизитам Участника долевого строительства, указанным в разделе договора «Реквизиты и подписи сторон». «Участник долевого строительства» не возражает против информирования вышеуказанным путем.

3.13. «Застройщик» в случае производственной или иной необходимости (необходимость внесения изменений в проектную документацию и согласование изменений проектной документации в виду обстоятельств, выявленных в ходе строительства, приостановление строительства на основании решений уполномоченных госорганов, несоблюдения сроков поставщиками при поставке материалов и оборудования, невозможность соблюдения графика из-за неблагоприятных погодных условий, необходимость срочного подбора или замены высококвалифицированного производственного персонала) имеет право изменить срок завершения строительства и сдачи дома в эксплуатацию, уведомив «Участника долевого строительства» за два месяца до истечения ранее указанного срока, о необходимости внесения соответствующих изменений, путем подписания дополнительного соглашения. В случае отказа «Участником долевого строительства» от подписания дополнительного соглашения об изменении условий настоящего договора, либо неполучения ответа в срок, указанный в предложении, а при его отсутствии - в тридцатидневный срок, «Застройщик» вправе заявить

требование об изменении или о расторжении договора в суд в соответствии со ст.452 ГК РФ.

3.14. «Участник долевого строительства» имеет право требовать исполнения «Застройщиком» обязательств по настоящему Договору.

3.15. «Участник долевого строительства» имеет право получать информацию от «Застройщика» о ходе строительства.

3.16. «Участник долевого строительства» имеет право на перепланировку и переоборудование квартиры только после оформления права собственности на данную квартиру или с письменного согласия «Застройщика», при условии предоставления проекта перепланировки, согласованного проектной организацией.

Глава 4. ПЕРЕДАЧА КВАРТИРЫ

4.1. По окончании строительства и ввода дома в эксплуатацию, «Застройщик» направляет в адрес «Участника долевого строительства» письменное уведомление о готовности дома и необходимости явиться для подписания Акта приема-передачи, а также предупреждает о необходимости принятия Объекта и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных действующим законодательством. Акт приема-передачи подписывается при условии полной оплаты по Договору согласно пп.2.2, 2.3, 3.2.

4.3. По истечении семи рабочих дней со дня получения уведомления, указанного в п. 4.1. Договора, «Участник долевого строительства» обязуется, согласно п. 4 ст. 8 Федерального Закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», явиться в офис «Застройщика» и подписать Акт приема-передачи Квартиры.

4.4. После подписания Акта приема-передачи «Застройщик» передает «Участнику долевого строительства» комплект документов, необходимых для оформления права собственности «Участника долевого строительства» на квартиру: дополнительное соглашение к договору долевого строительства жилья (при наличии такового), акт приема-передачи, инструкцию по эксплуатации Объекта, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы Объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий. Кадастровый паспорт оплачивается «Участником долевого строительства» дополнительно.

4.5. В случае несогласия с данными, указанными в Акте приема-передачи, «Участник долевого строительства» обязуется подписать Акт приема-передачи с обязательным письменным указанием в данном Акте причин подобного несогласия.

4.6. После подписания акта приема-передачи, «Застройщик» не несет ответственности за сроки регистрации права собственности на квартиру «Участником долевого строительства».

4.7. В случае уклонения «Участника долевого строительства» от подписания Акта приема-передачи, «Застройщик» в течение 2 (двух) месяцев с определенной Договором даты передачи объекта долевого строительства составляет Односторонний акт передачи объекта долевого строительства «Участнику долевого строительства». При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта.

4.8. Застройщик вправе после получения в установленном законом порядке разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию передать Квартиру «Участнику долевого строительства» досрочно.

4.9. При уклонении «Участника долевого строительства» от принятия квартиры на срок свыше двух месяцев от даты установленной настоящим договором, «Застройщик» составляет односторонний передаточный акт квартиры, при этом риск случайной гибели квартиры признается перешедшим к «Участнику долевого строительства» со дня составления настоящего акта.

4.10. Наличие утвержденного акта приемки законченного строительством объекта означает его соответствие проекту, нормам действующего законодательства РФ, правилам, положениям и

т.п., применяемым в строительстве, а также отсутствие существенных недостатков у объекта и квартиры. Квартира передается Участнику долевого в течение 6 (Шести) месяцев с момента ввода дома в эксплуатацию путем подписания акта приема-передачи.

На квартиру, в соответствии с Федеральным законом РФ № 214-ФЗ от 22.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», устанавливается гарантийный срок - 5 лет, который исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства, устанавливается - 3 года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства. «Застройщик» не несет ответственности за недостатки (дефекты), обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа, либо нарушения Участником долевого строительства требований к эксплуатации квартиры, в том числе инженерных систем и оборудования, либо вследствие проведения Участником долевого строительства или третьими лицами работ по изменению фасада дома, а также любых работ ненадлежащего качества по переустройству, перепланировке и ремонту квартиры. «Участник долевого строительства» долевого строительства вправе предъявить «застройщику» в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока. «Застройщик» обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в 6-месячный срок с момента получения требования.

4.11. Застройщик обязан передать в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, документы, предусмотренные действующим законодательством, необходимые для регистрации настоящего договора, регистрации права собственности «Участника долевого строительства» на Объект долевого строительства после его приема-передачи. «Участник долевого строительства» вправе после формирования в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тверской области пакета документов, необходимого для оформления Участником долевого строительства прав собственности на квартиру, подать заявление на государственную регистрацию права собственности на квартиру в соответствующее подразделение Федеральной регистрационной службы.

Глава 5. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

5.1. «Участник долевого строительства» имеет право переуступить права по настоящему договору третьим лицам только после 100-% оплаты общего объема финансирования, указанного в п.2.1 договора и при обязательном письменном уведомлении «Застройщика» о совершенной переуступке права требования. Уступка прав и обязанностей производится только с письменного согласия «Застройщика». При переходе прав и обязанностей к другому участнику по настоящему договору, к нему также переходят все права и обязанности «Участника долевого строительства» по всем дополнительным соглашениям. «Застройщик» не несет ответственности по обязательствам «Участника долевого строительства», вытекающим из договора передачи прав и обязанностей по настоящему договору, заключаемого «Участником долевого строительства» с третьим лицом.

5.2. Уступка прав требований «Участником долевого строительства» по неустойке и иным штрафным санкциям, применимым к «Застройщику», третьим лицам запрещена. Для совершения такой уступки требуется получить предварительное письменное согласие «Застройщика» (и Банка, при условии привлечения кредитных средств).

5.3 В случае нарушения п.5.2, настоящего договора на «Участника долевого строительства» налагается штраф в размере 30 % от суммы, указанной в п.2.2. Кроме того, в случае нарушения п.5.2. «Участником долевого строительства», «Застройщик» оставляет за собой право расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке.

Глава 6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН ЗА НАРУШЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору, Сторона, не исполнившая своих обязательств или не надлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные настоящим Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

6.2. Уплата пеней, штрафов не освобождает Стороны от надлежащего выполнения принятых на себя в соответствии с настоящим Договором обязательств.

6.3. При нарушении «Участником долевого строительства» сроков выполнения обязательств, определенных пп. 2.5., 3.3 настоящего Договора, «Застройщик» имеет право требовать от «Участника долевого строительства» уплаты неустойки в размере 0,1% от стоимости невыполненных «Участником долевого строительства» в срок обязательств за каждый день просрочки выполнения данных обязательств. Начисление неустойки производится до момента фактического исполнения «Участником долевого строительства» своих обязательств.

Глава 7. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

7.1. В обеспечение исполнения обязательств «Застройщика» (залогодателя) по Договору с момента государственной регистрации Договора у «Участников долевого строительства» (залогодержателей) считаются находящимися в залоге:

- предоставленный для строительства Дома, в составе которого будут находиться объекты долевого строительства, земельный участок, указанный в п. 1.4 Настоящего договора.

- строящийся на земельном участке, указанном в п. 1.4 Настоящего договора, Дом.

7.2. При государственной регистрации права собственности «Застройщика» на объект незавершенного строительства такой считается находящимся в залоге у «Участников долевого строительства» с момента государственной регистрации права собственности «Застройщика» на такой объект.

7.3 «Застройщик» обязан зарегистрировать право собственности на объект незавершенного строительства при возникновении оснований для обращения взыскания на предмет залога. При уклонении «Застройщика» от государственной регистрации права собственности на объект незавершенного строительства государственная регистрация права собственности на такой объект осуществляется на основании решения суда, принятого по иску «Участника долевого строительства» об обращении взыскания на предмет залога.

7.4. После заключения «Застройщиком» Договора с Участником долевого строительства имущество, указанное в п.п. 7.1 - 7.3 настоящего Договора, в порядке последующего залога может передаваться банку (последующему залогодержателю) в обеспечение возврата кредита или целевого займа, предоставленного банком «Застройщику» на строительство многоквартирного дома, в состав которого входит объект долевого строительства.

7.5. С момента подписания Сторонами передаточного акта о передаче объекта долевого строительства право залога, возникшее на основании Договора, не распространяется на объект долевого строительства.

7.6. К отношениям, вытекающим из залога, возникающего на основании Договора, применяются положения Гражданского кодекса Российской Федерации и Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" с учетом особенностей, установленных Законом.

7.7. Взыскание на Объект долевого строительства может быть обращено не ранее чем через шесть месяцев после:

- 1) наступления предусмотренного Договором срока передачи «Застройщиком» объекта долевого строительства;

- 2) прекращения или приостановления строительства (создания) Дома при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок

объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства.

7.8. Взыскание на Объект долевого строительства может быть обращено в сроки, установленные п. 7.7 настоящего Договора, независимо от сроков исполнения «Застройщиком» обязательств перед залогодержателями.

Глава 8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Настоящий Договор составлен в 3 (Трех) экземплярах: по одному экземпляру для каждой из Сторон, один экземпляр – для органа, осуществляющего государственную регистрацию.

8.2. Все Приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

На момент заключения Договор содержит следующие приложения:

- Приложение № 1 «План Квартиры»;
- Приложение № 2 «Комплектация и характеристики Квартиры».

8.3. Стороны определили, что при возникновении споров, вытекающих из исполнения настоящего Договора, обязательным является досудебный претензионный порядок разрешения споров, срок ответа на полученную претензию - 30 (тридцать) дней с момента ее получения. Если стороны не пришли к соглашению, все споры передаются на рассмотрение в суд по месту нахождения «Застройщика».

8.4. «Участник долевого строительства» подписанием настоящего Договора выражает свое согласие на обработку «Застройщиком» своих персональных данных, полученных в процессе заключения и исполнения настоящего Договора, в том числе на обработку Страховщиком данных Участника долевого строительства т.е. на совершение всех действий, предусмотренных Федеральным законом № 152-ФЗ от 27.07.2006 г. «О персональных данных», в том числе дает согласие на передачу «Застройщиком» своих персональных данных управляющей организации, осуществляющей управление Домом, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8.5. Любая информация о финансовом положении сторон и условиях настоящего договора считается конфиденциальной и не подлежит разглашению сторонами. Стороны не раскрывают существования договора и его условия третьим лицам. «Застройщик» ведет строительство от своего имени и не раскрывает личность Участника долевого строительства. В случае нарушения данного пункта о конфиденциальности Стороны оплачивают штраф в размере 10 % от стоимости, указанной в п.2.1. Договора.

8.6. Настоящий договор исчерпывающим образом оговаривает и содержит все существенные и иные условия, которых должны придерживаться стороны при исполнении настоящего договора. После подписания настоящего договора Участником долевого строительства и «Застройщиком» любые предшествующие дате заключения договора и связанные с его предметом договоренности, соглашения, обязательства, оферты и заявления сторон, как устные, так и письменные, прекращаются, если таковые имели место между сторонами. В связи с утратой юридической силы такого рода договоренностями, соглашениями, обязательствами, офертами и заявлениями стороны не вправе в дальнейшем ссылаться на них, в том числе и в случае возникновения каких-либо претензий и споров в связи с исполнением настоящего договора.

8.7. Во всем, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны будут руководствоваться действующим законодательством РФ.

Глава 9. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

<p>Общество с ограниченной ответственностью «ТВЕРСКОЙ КОММЕРЧЕСКИЙ ЗАСТРОЙЩИК» 170041, г. Тверь, ул. З. Коноплянниковой, 89 ИНН 6952013090 КПП 695201001 р/с 40702810863000007080 в Тверской отд. №8607 ПАО Сбербанк г. Твери к/с 30101810700000000679 БИК 042809679 ОГРН 1076952018065</p>	
<p>Директор Петров А.А.</p>	

Приложение № 1 «План Квартиры»
к Договору № об участии в долевом
строительстве жилого дома от
_____ г.

Жилой дом, расположенный по адресу:

Тверская область, Калининский район, г. Тверь, ул. З. Коноплянниковой, д. 89, кадастровый номер земельного участка 69:40:0100247:60

ПЛАН КВАРТИРЫ

-комнатной Квартиры,
Строительный номер №
этаж,
общей проектной площадью. кв.м.,
проектной площадью квартиры кв.м.,



Застройщик

_____ Петров А.А.

Участник долевого строительства -

гр. _____

Директор ООО «Тверской Коммерческий Застройщик»

Приложение № 2 «Комплектация и характеристики Квартиры»
к Договору № _____ об участии в
долевом строительстве жилого дома от _____ г.

Комплектация и характеристики Объекта долевого строительства (Квартиры)

Наименование работ	Описание
Окна	Оконные блоки - устанавливаются. Подоконные доски не устанавливаются.
Входная дверь в квартиру	С установкой замка, дверных ручек
Внутриквартирные двери	Отсутствуют
Внутриквартирные перегородки	Устанавливаются на всю высоту
Межквартирные перегородки	Устанавливаются на всю высоту
Санузлы и ванные комнаты	Помещения выделены перегородками на всю высоту
Отделочные работы	Отсутствуют
Счетчики электроэнергии	Однотарифные, однофазные
Электромонтажные работы	Точка подключения от квартирного щитка
Отопление	Индивидуальное, с установкой отопительных приборов
Водоснабжение	Стояки холодной воды прокладываются с устройством запорной арматуры, без внутриквартирной разводки, без установки сантехнических приборов, без установки полотенцесушителя. Для подключения к стояку - отводы с индивидуальными счетчиками расхода воды ХВС(без пломбирования).
Водоотведение	Без внутриквартирной разводки и без установки сантехнических приборов. Для подключения к стояку - отвод с заглушкой.
Телефонизация	Без внутриквартирной разводки. Точка подключения - в местах общего пользования дома
Телевидение	Без внутриквартирной разводки. Точка подключения - в местах общего пользования дома

Застройщик

Участник долевого строительства

_____ Петров А.А.

гр. _____

Директор ООО «Тверской Коммерческий Застройщик»

