

## Договор участия в долевом строительстве

г. Тверь

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2021 г.

**Акционерное общество "Тверьстрой"**, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице генерального директора Мемелова Михаила Яковлевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

\_\_\_\_\_ именуем\_\_\_ в дальнейшем «Дольщик», с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

### 1. Термины и понятия, используемые в настоящем договоре

1.1. **«Земельный участок»** - земельный участок, расположенный по адресу: Тверская область, город Тверь, б-р Гусева, дом 46, площадью 29129 кв.м., кадастровый номер: **69:40:000000:5693**. Указанный земельный участок принадлежит АО «Тверьстрой» на праве аренды на основании: договора аренды земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, с видом разрешенного использования под комплексную многоквартирную жилую застройку № 444-1 от 16.10.2019 года.

1.2. **«Жилой дом»** - этап строительства объекта капитального строительства - «Жилая застройка по почтовому адресу ориентира: г. Тверь, Октябрьский проспект, д. 95, корп. 5. XVII-XXII этапы строительства», XIX этап строительства (14/15 секция), подлежащий возведению на «Земельном участке», в соответствии с проектной документацией и разрешением на строительство № 69-RU69304000-81-2019 от 25.12.2019 года.

XIX этап строительства: 14/15 секция жилого дома, количество квартир – 80, количество этажей – 10, в том числе цокольный.

Основные характеристики «Жилого дома» указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору.

1.3. **«Квартира»** - входящее в состав «Жилого дома» жилое помещение, подлежащее передаче «Дольщику» по настоящему договору.

1.4. **«Общая площадь Квартиры»** - сумма площадей всех частей помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас (п. 5 ст.15 ЖК РФ).

1.5. **«Площадь Квартиры с холодными помещениями»** – площадь всех жилых и подсобных помещений, включая лоджию, подлежащая оплате «Дольщиком» в полном объеме, рассчитываемая на основании проектно-сметной документации.

1.6. **«Общее имущество»** - Общим имуществом являются обслуживающие более одного самостоятельного помещения лестничные площадки, лестницы, коридоры, крыши, технические этажи и подвалы, ограждающие несущие и несущие конструкции, лифтовые и иные шахты, а также механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри квартир и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен «Жилой дом» в установленных границах с элементами озеленения и благоустройства, наружные инженерные сети: (газопровод среднего давления и сооружения (оборудование) на нем, водопровод, канализация ливневая, канализация напорная, КНС, кабельная линия) в границах в соответствии с протоколами о разграничении ответственности (балансовой принадлежности), а также иные объекты, предназначенные для обслуживания «Жилого дома» как единого комплекса недвижимого имущества и служащие его использованию, определенные в соответствии со ст. 290 ГК РФ, ст. 36 ЖК РФ.

1.7. **«Объект долевого строительства»** - «Общее имущество», а также «Квартира», подлежащие передаче «Дольщику» после получения разрешения на ввод в эксплуатацию.

### 2. Предмет договора

2.1. «Застройщик» обязуется своими силами и (или) с привлечением третьих лиц выполнить комплекс мероприятий по возведению «Жилого дома» на «Земельном участке» и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию секции «Жилого дома», в которой расположена «Квартира», передать «Дольщику» «Квартиру», **условный номер \_\_, состоящую из \_\_ комнат на \_\_ этаже в 14/15 секции** указанного дома, по проектным данным **«Площадь Квартиры с холодными помещениями» составляет \_\_ кв.м., «Общая площадь Квартиры» составляет \_\_\_\_ кв.м.** «Дольщик» обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять в собственность «Квартиру». Месторасположение «Квартиры» и основные характеристики «Жилого дома» указаны в Приложении № 1 к настоящему договору.

2.2. Размеры «Квартиры» в целом и отдельных ее помещений определены проектом. «Общая площадь» «Квартиры» для учета в составе жилого фонда будет определена после окончания строительства на основании обмеров организацией, осуществляющей техническую инвентаризацию объектов недвижимого имущества.

2.3. «Застройщиком» выполнены все предусмотренные законодательством обязанности, в том числе:

- получены все технические условия на проектирование и строительство «Жилого дома»,
- выполнена и согласована проектная документация в соответствии с требованиями законодательства,

\_\_\_\_\_  
М.Я. Мемелов

строительными нормами и правилами, государственными стандартами, техническими регламентами и т.п.,

- получено положительное заключение экспертизы по проекту жилой застройки,
- получено разрешение на строительство, опубликована проектная декларация на сайте <https://наш.дом.рф/>.

2.4. Дольщику будет передана «Квартира» без отделки с выполнением следующих работ:

- Установка пластиковых окон ПВХ без откосов и без подоконника.
- Установка временной не утепленной металлической входной двери с замком (без межкомнатных дверей).
- Штукатурка внутренних поверхностей кирпичных стен и перегородок.
- Гидроизоляция в один слой под полы выполняется в санузле.
- Монтаж стояков водопровода и канализации.
- Монтаж электропроводки без установки розеток и выключателей.
- Монтаж системы отопления с установкой газового котла, разводкой труб отопления и монтажом отопительных приборов. Полотенцесушитель не устанавливается.

• Выполнением разводки труб газоснабжения с подключением газового котла.

• Установка счетчиков расхода воды и газа. Электрический счетчик монтируется в распределительном шкафу на лестничной клетке.

- Сантехническое оборудование и газовая плита не устанавливаются.
- Лоджия не остекляется.

2.5. Срок ввода в эксплуатацию секции «Жилого дома», в которой находится «Квартира» - **4 квартал 2022**

года.

В случае если в силу различных причин строительство секции «Жилого дома», в которой находится «Квартира», не может быть завершено в предусмотренный настоящим договором срок, «Застройщик» не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока направляет «Дольщику» в письменной форме соответствующую информацию, а также предложение об изменении условий настоящего договора путем подписания дополнительного соглашения.

В случае отказа «Дольщика» 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. Цена договора, срок и порядок уплаты денежных средств

3.1. Стороны установили, что цена Квартиры составляет \_\_\_\_\_ рублей.

Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты Цены Квартиры с использованием специального эскроу счета, открываемого в Банке (эскроу-агенте) по договору счета эскроу, заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных Банком от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (депонента), в счет уплаты Цены Квартиры, в целях их перечисления Застройщику (бенефициару), на следующих условиях:

3.1.1. Бенефициар и Депонент предлагают (адресуют оферту) Банку ВТБ (ПАО) заключить трехсторонний Договор счета эскроу на условиях Правил совершения операций по счетам эскроу физических лиц в Банке ВТБ (ПАО), открытым для расчетов по договорам об участии в долевом строительстве, разработанным Банком ВТБ (ПАО) и размещенных на официальном интернет-сайте Банка ВТБ (ПАО) по адресу [www.vtb.ru](http://www.vtb.ru) (далее – Правила).

3.1.2. Бенефициар поручает (предоставляет полномочия) Депоненту передать Банку ВТБ (ПАО) Договор участия в строительстве, зарегистрированный в установленном действующим законодательством порядке, в качестве документа, содержащего оферту Бенефициара и Депонента о заключении Договора счета эскроу.

**Банк эскроу-агент:** Банк ВТБ (ПАО). Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1000, место нахождения: 191144, город Санкт-Петербург, Дегтярный переулок, дом 11, литер А; почтовый адрес: 109147 г. Москва, Банк ВТБ (ПАО), ул. Воронцовская, д.43, стр.1, кор/счет в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу № 30101810700000000187, ИНН 7702070139, БИК 044525187, адрес электронной почты [Schet\\_escrow@vtb.ru](mailto:Schet_escrow@vtb.ru), телефон: +7 495 960 2424 (далее по тексту - «Банк»/«Эскроу-агент»/«Акцептант»).

Депонент: \_\_\_\_\_.

**Бенефициар:** Акционерное общество "Тверьстрой"

Депонируемая сумма: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)

**Срок перечисления Депонентом Суммы депонирования:** в соответствии с п. 3.1.3. Договора.

**Срок условного депонирования денежных средств:** 30.06.2023 года.

**Основания перечисления Застройщику (бенефициару) депонированной суммы:** разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого дома, полученного Застройщиком в соответствии с 214-ФЗ и сведения о размещении в Единой информационной системе жилищного строительства, в соответствии с 214-ФЗ вышеуказанной информации;

**Счет, на который должна быть перечислена депонированная сумма:**

**Акционерное общество "Тверьстрой"**

ОГРН 1026900508645

ИНН/КПП 6904005130/695001001

ОКПО 01316805

р/сч 40702810218510000126

к/сч 30101810145250000411

БИК 044525411

ФИЛИАЛ «ЦЕНТРАЛЬНЫЙ» Банка ВТБ ПАО г. Москва

**Основания прекращения условного депонирования денежных средств:**

- истечение срока условного депонирования;
- перечисление депонируемой суммы в полном объеме в соответствии с Договором счета эскроу;
- прекращение Договора по основаниям, предусмотренным действующим законодательством и п. 3.10 настоящего Договора;
- возникновение иных оснований, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

3.1.3. Оплата Цены Квартиры производится Участником долевого строительства с использованием специального эскроу счета после государственной регистрации настоящего Договора в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации Договора, в следующем порядке:

- \_\_\_\_\_ – из собственных средств Участника;
- \_\_\_\_\_ – из кредитных средств банка.

Кредитные средства предоставляются Участнику долевого строительства \_\_\_\_\_ (указать реквизиты кредитующего банка), являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_), (далее именуемым Банк-кредитор Участника).

Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_, заключенному между Участником долевого строительства и Банком (далее по тексту – Кредитный договор), в сумме \_\_\_\_\_ на срок \_\_\_\_\_.

Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

С даты государственной регистрации ипотеки на Объект долевого строительства в Едином государственном реестре недвижимости по настоящему Договору на основании п. 1 статьи 77.2 Федерального закона от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Квартира будет находиться в залоге у Банка-кредитора Участника в обеспечение исполнения всех обязательств Участника по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залому будет являться Банк-кредитор Участника, являющийся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, а залогодателем — Участник.

Права требования по настоящему Договору передаются Участником в залог Банку-кредитору Участника в силу закона согласно п. 5 ст. 5, п. 2 ст. 11 и п. 1 ст. 77.2 Федерального закона от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» – в обеспечение исполнения обязательств Участника по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залому будет являться Банк-кредитор Участника, являющийся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, а залогодателем – Участник.

Залог прав требования на получение Квартиры в собственность по настоящему Договору возникает с момента его государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости и до момента передачи Квартиры Участнику.

При регистрации Квартиры в собственность Участника, Участник обязуется обеспечить регистрацию залога (ипотеки) Объекта долевого строительства, возникшего в силу закона согласно Федеральному закону от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Залогодержателем по данному залому будет являться Банк-кредитор Участника, являющийся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, а залогодателем — Участник.

Последующая ипотека Квартиры, иное ее обременение, отчуждение перепланировка/переустройство могут быть осуществлены Участником только с предварительного письменного согласия Банка-кредитора Участника.

Оплата за Квартиру может быть внесена Участником долевого строительства досрочно, но не ранее даты государственной регистрации настоящего Договора.

Обязанность Участника по оплате Цены Квартиры считается исполненной с даты уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с пунктами 3.1., 3.1.3 настоящего Договора на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

3.2. Стороны договорились о том, что настоящий договор, безусловно, расторгается в случае неосуществления между Сторонами полного взаиморасчета Сторон согласно п. 3.1., 3.1.3 настоящего договора.

3.3. Долящик согласен с тем, что в случае возникновения неблагоприятных обстоятельств с выполнением строительных работ или задержкой компетентными органами выдачи разрешения на ввод секции дома в

эксплуатацию срок ввода секции может быть изменен с соблюдением правил, установленных статье 6 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных жилых домов и иных объектов недвижимости...»

3.4. Цена Договора, указанная в пункте 3.1 настоящего Договора, подлежит изменению в случаях, если Окончательная Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства будет больше или меньше по сравнению с Общей приведенной площадью Объекта долевого строительства, указанной в пункте 2.1. настоящего Договора.

Перерасчет Цены Договора производится путем умножения Окончательной Общей приведенной площади Объекта долевого строительства на стоимость 1 квадратного метра Объекта долевого строительства, которая составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_).

3.4. Участнику в течение 60 (шестидесяти) рабочих дней с даты получения данных обмеров БТИ по указанному в настоящем Договоре адресу Участника (либо путем вручения такого уведомления непосредственно Участнику под расписку) направляется письменное Уведомление с указанием Окончательной Общей площади Объекта долевого строительства и измененной Цены Договора (далее – Уведомление об изменении площади). Окончательная Общая площадь Объекта долевого строительства указывается в акте приема-передачи.

3.5. Если «Общая площадь Квартиры», указанная в п. 2.1. настоящего Договора, будет меньше «**Общей площади Квартиры**», указанной в документах о государственной регистрации права, на 2 (два) и более процента, то «Застройщик» в течение 10 дней с момента передачи Квартиры «Дольщику» выплачивает ему компенсацию за недополученную площадь, исходя из стоимости квадратного метра площади, исчисленной путем деления стоимости «Квартиры» (п.3.1. Договора) на «Общую площадь квартиры».

3.6. . Если «Общая площадь квартиры», указанная в п. 2.1. настоящего Договора, будет больше «Общей площади квартиры», указанной в документах о государственной регистрации права, на 2 (два) и более процента, то «Дольщик» течение 10 дней с момента передачи Квартиры выплачивает Застройщику компенсацию за дополнительно полученную площадь, исходя из стоимости квадратного метра площади, исчисленной путем деления стоимости «Квартиры» (п.3.1. Договора) на «Общую площадь квартиры».

Оплата разницы Цены Договора производится Участником с учетом следующего условия:

- до получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию денежные средства в счет уплаты разницы Цены Договора должны быть внесены Участником на специальный счет эскроу, открываемый в Банке (эскроу-агенте) в соответствии с п. 3.1. настоящего Договора.

3.7. Участник и Застройщик в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с даты получения Участником Уведомления об изменении Общей площади Объекта долевого строительства обязуются согласовать условия проведения окончательных взаиморасчетов.

3.8. В случае нарушения Участником сроков внесения платежей, указанных в п. 3.1., 3.1.3 настоящего Договора, Застройщик вправе отказаться от исполнения настоящего Договора (расторгнуть настоящий Договор) в порядке, установленном Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ. В этом случае настоящий Договор считается расторгнутым со дня направления Участнику уведомления об одностороннем отказе Застройщика от исполнения Договора. Указанное уведомление Застройщик направляет по почте заказным письмом с описью вложения.

3.9. Односторонний отказ от исполнения Договора со стороны Участника допускается только в случаях, предусмотренных 214-ФЗ. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным 214-ФЗ требованиям к Застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.

3.10. В случае согласия Застройщика на расторжение Договора по инициативе Участника долевого строительства, при отсутствии вины Застройщика (отсутствуют основания для отказа от исполнения договора, указанные в п. 3.9. Договора), Участник долевого строительства уплачивает Застройщику отступное (ст. 409 ГК РФ) в размере 5% (Пяти процентов) от Цены Договора, указанной в пункте 4.1 Договора. Подписанием Договора Участник долевого строительства подтверждает свое согласие на удержание суммы указанного отступного из суммы, оплаченной за счет собственных денежных средств Участника долевого строительства, подлежащих возврату Участнику долевого строительства после расторжения Договора и дает поручение Эскроу-агенту перечислить сумму отступного Застройщику.

3.11. 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 подлежат возврату участнику долевого строительства в соответствии с условиями договора счета эскроу.

В случае изменения или дополнения Сторонами условий настоящего Договора, за исключением изменений и дополнений, указанных в пунктах 2.2 и 3.4. настоящего Договора, Участник обязуется предварительно письменно согласовывать их с Банком-кредитором Участника.

3.12. Стороны договорились, что «Квартира», приобретаемая Дольщиком по настоящему договору, не считается в залоге у «Застройщика» до полной ее оплаты в соответствии со ст.488 ГК РФ.

#### 4. Гарантии качества

4.1. «Застройщик» обязуется осуществлять строительство «Жилого дома» в соответствии с проектно-сметной документацией, действующими градостроительными и строительными нормами и правилами, сроками строительства,

обеспечить ввод «Жилого дома» в эксплуатацию и получение «Дольщиком» в собственность «Квартиры», отвечающей характеристикам, указанным в п. 2.4. договора, и требованиям технического и градостроительного регламентов, проектной документации.

4.2. Гарантийный срок «Объекта долевого строительства» составляет пять лет со дня ввода «Жилого дома» в эксплуатацию, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав «Объекта долевого строительства».

4.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав «Объекта долевого строительства» составляет 3 года со дня подписания первого акта приема-передачи «Объекта долевого строительства».

Под технологическим и инженерным оборудованием в данном случае следует понимать любые элементы инженерных систем здания, расположенные в пределах «Объекта долевого строительства», необходимые для его нормального использования по назначению, в том числе: системы вентиляции, кондиционирования воздуха, теплоснабжения, газоснабжения, водоснабжения, электроснабжения, канализации.

4.4. Гарантийный срок на газовый котел устанавливается заводом-изготовителем. Условия предоставления гарантии указаны в гарантийном талоне.

4.5. Застройщик не несет гарантийные обязательства за недостатки (дефекты) «Объекта долевого строительства», если они произошли вследствие нормального износа «Объекта долевого строительства» или его частей, а также, если в ходе эксплуатации «Объекта долевого строительства» «Дольщиком» были нарушены требования технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, либо вследствие повреждений, причиненных самим «Дольщиком» или привлеченными им третьими лицами.

## 5. Права сторон

### 5.1. «Дольщик» имеет право:

5.1.1. Требовать от «Застройщика» информацию о ходе реализации настоящего договора.

5.1.2. На получение «Объекта долевого строительства», профинансированного «Дольщиком» в полном объеме.

5.1.3. Отказаться от исполнения настоящего договора в предусмотренных законом случаях.

5.1.4. Иные права в соответствии с действующим законодательством и настоящим договором.

### 5.2. «Застройщик» имеет право:

5.2.1. В одностороннем порядке принимать технические решения по строительству «Объекта долевого строительства», не ухудшающие его потребительские свойства.

5.2.2. Отказаться от исполнения настоящего договора в случаях, предусмотренных настоящим договором и действующим законодательством.

5.2.3. Застройщик вправе использовать денежные средства, уплачиваемые Участником по настоящему Договору, в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ.

5.2.4. Иметь на праве собственности в «Жилом доме» жилые и нежилые помещения, а также инженерное оборудование, не подлежащие передаче «Дольщику», и не являющиеся предметом настоящего договора.

5.2.5. Досрочно исполнить обязательства перед «Дольщиком» по передаче «Объекта долевого строительства».

## 6. Обязанности сторон

### 6.1. «Застройщик» обязуется:

6.1.1. Осуществить комплекс организационных и технических мероприятий, направленных на обеспечение строительства «Жилого дома» в соответствии с проектной документацией и сроками строительства и в установленном порядке получить разрешение на ввод его в эксплуатацию.

6.1.2. Предоставлять по письменному требованию «Дольщика» необходимую информацию о ходе строительства.

6.1.3. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию «Жилого дома» передать «Дольщику» Квартиру в соответствии со ст. 10 настоящего договора.

6.1.4. Представить в орган по государственной регистрации недвижимости документы, предусмотренные действующим законодательством, для регистрации настоящего договора, а также в срок, предусмотренный настоящим договором, передать «Дольщику» документы, необходимые для регистрации права собственности на Квартиру.

6.1.5. Передать «Квартиру», соответствующую по качеству требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации, пригодную для использования в качестве жилого помещения.

6.1.6. В соответствии с ч. 14 ст. 161 ЖК РФ, не позднее чем через пять дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию «Жилого дома» заключить договор на управление многоквартирным домом с выбранной «Застройщиком» управляющей организацией.

### 6.2. «Дольщик» обязуется:

6.2.1. Внести денежные средства в объеме, в порядке и в сроки, установленные настоящим договором.

6.2.3. В срок, установленный договором, принять Квартиру от «Застройщика»

6.2.4. В случае подписания промежуточного акта приема-передачи «Дольщик» производит оплату за коммунальные услуги, газоснабжение, водоснабжение, электроснабжение многоквартирного дома с момента подписания указанного акта.

6.2.5. Представить «Застройщику» действительный паспорт (его нотариально заверенный перевод в случае необходимости).

6.2.6. Присутствовать при всех мероприятиях, требующих личного участия, в том числе подписывать документы о приеме Квартиры, либо направлять своего представителя с нотариально оформленной доверенностью с необходимым набором полномочий.

6.2.7. В соответствии с п. 6 ст. 153 ЖК РФ с момента подписания акта приема-передачи Квартиры вносить плату за коммунальные услуги на основании счетов, выставяемых управляющей организацией, у которой с «Застройщиком» заключен договор на управление многоквартирным домом, а также счетов, выставяемых ресурсоснабжающими организациями.

6.2.8. Зарегистрировать в установленном порядке право собственности на «Квартиру».

6.2.9. До момента регистрации права собственности на Квартиру в установленном законодательством РФ порядке и получения документов о регистрации права собственности на нее «Дольщик» обязуется не производить в Квартире работы, связанные с отступлением от проекта, такие как: возведение и снос межкомнатных (внутриквартирных) перегородок, пробивка ниш, проемов, монтаж (демонтаж) и изменения оборудования, перепланировка квартиры, перепланировка мест общего пользования в доме, замена строительных конструкций, отопительных и электроприборов, замена трубопроводов и электропроводки; не изменять проектное направление открывания входных дверей, не устанавливать наружные блоки кондиционеров и телеантенн на фасаде и на кровле здания, а также не производить в Квартире и в самом Жилом доме работы, которые затрагивают фасад здания и его элементы. Данные виды работ «Дольщик» вправе производить с момента государственной регистрации права собственности на Квартиру в соответствии с положениями Жилищного Кодекса РФ.

## **7. Ответственность сторон**

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение взятых на себя обязательств по настоящему договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 N214-ФЗ (с учетом внесенных изменений и дополнений) неустойки (штрафы, пени) и возместить причиненные убытки в части, не покрытой неустойкой.

## **8. Уступка прав по договору**

8.1. «Дольщик» вправе уступить свои права по настоящему договору третьему лицу только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на Нового «Дольщика».

8.2. Отметка «Застройщика» на договоре уступки прав требования (цессии), свидетельствующая о соблюдении условий, предусмотренных п. 8.1. настоящего договора, обязательна.

8.3. Уступка «Дольщиком» прав по договору допускается до момента подписания сторонами передаточного акта на «Квартиру».

8.4. Уступка прав по настоящему договору подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем регистрацию недвижимости.

8.5. Новый «Дольщик» обязуется в течение 10 дней с момента государственной регистрации уступки прав по настоящему договору передать «Застройщику» зарегистрированный экземпляр документа, на основании которого была совершена уступка прав.

В случае невыполнения настоящего условия Новый Дольщик несет риск вызванных этим неблагоприятных для него последствий, в том числе неполучения информации о готовности Квартиры к передаче в его собственность.

8.6. Переуступка прав по настоящему Договору в случае его оплаты из кредитных средств допускается с согласия Банка-кредитора.

8.7. В случае уступки Дольщиком прав требований по настоящему Договору или перехода таких прав требований по иным основаниям, в том числе в порядке универсального правопреемства или при обращении взыскания на имущество должника, к Новому Дольщику с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований или с момента перехода по иным основаниям прав требований по такому договору переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним Дольщиком.

## **9. Обстоятельства непреодолимой силы**

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение обязательств по настоящему договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера, которые сторона не могла ни

предвидеть, ни предотвратить всеми разумными мерами.

9.2. К событиям непреодолимой силы относятся события, на которые сторона не может оказывать влияние и за возникновение которых не несет ответственности, например: землетрясение, наводнение, пожар (как стихийное явление), а также забастовки, правительственные постановления или распоряжения (или отсутствие таковых) государственных органов, органов местного самоуправления, военные действия любого характера, препятствующие выполнению предмета настоящего договора.

9.3. Сторона, ссылающаяся на обстоятельства непреодолимой силы, обязана незамедлительно информировать другую сторону о наступлении подобных обстоятельств в письменной форме.

9.4. «Застройщик» освобождается от ответственности за нарушение срока, указанного в п. 2.5. настоящего договора, если это нарушение было допущено в связи с нарушением государственными органами и/или органами местного самоуправления города Твери установленных сроков проведения процедуры (всей или отдельных ее этапов) приемки в эксплуатацию вновь построенных объектов при отсутствии ненадлежащих действий со стороны «Застройщика». «Застройщик» освобождается от ответственности за нарушение срока, указанного п. 2.5. настоящего договора, по основаниям, предусмотренным настоящим пунктом, на период времени, равный периоду просрочки оформления уполномоченным органом соответствующих документов.

## 10. Порядок передачи Квартиры

10.1. «Застройщик», в течение шести месяцев с даты получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию секции «Жилого дома», в которой расположена «Квартира», обеспечивает «Дольщику» передачу Квартиры в соответствии с условиями настоящего договора путем подписания акта приема-передачи.

10.2. «Застройщик» не позднее чем за четырнадцать дней до наступления срока передачи Квартиры направляет «Дольщику» по адресу, указанному в настоящем договоре, по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении сообщение о выполнении своих обязательств по настоящему договору и готовности передать Квартиру «Дольщику», в соответствии с действующим законодательством. Сообщение может быть вручено «Дольщику» лично под расписку. При этом в случае возвращения сообщения почтой в связи с его неполучением «Дольщиком» или отсутствием адресата, «Дольщик» считается извещенным надлежащим образом с момента первой отметки почтового ведомства о попытке вручения корреспонденции адресату.

10.3. «Квартира» может быть передана «Застройщиком» «Дольщику» в два этапа:

- в пользование для проведения отделочных работ на основании промежуточного акта приема-передачи;
- в собственность на основании акта приема-передачи.

10.4. «Дольщик», получивший сообщение «Застройщика» о завершении строительства «Жилого дома» в соответствии с договором и о готовности Квартиры к передаче, обязан приступить к ее принятию в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

10.5. В случае мотивированного отказа «Дольщика» от приемки «Квартиры» составляется дефектная ведомость с перечнем недостатков и указанием срока их устранения. После устранения недостатков «Стороны» проводят повторную приемку «Квартиры» в описанном выше порядке.

10.6. С момента принятия «Дольщиком» «Квартиры» на основании промежуточного акта приема-передачи «Дольщик» несет бремя расходов по ее содержанию (оплачивает коммунальные расходы и т.д.).

10.7. С момента принятия «Дольщиком» «Квартиры» на основании промежуточного акта приема-передачи «Дольщик» несет ответственность перед «Застройщиком» и третьими лицами за ущерб, причиненный в процессе выполнения в «Квартире» отделочных и иных работ.

10.8. «Квартира» передается в собственность «Дольщика» на основании акта приема-передачи после оформления «Застройщиком» всех необходимых документов, в том числе после постановки «Квартиры» на кадастровый учет в качестве объекта капитального строительства.

10.9. «Дольщик» обязуется в течении 2 (двух) месяцев с момента подписания акта приема-передачи Квартиры подать необходимые документы для осуществления государственной регистрации права собственности «Дольщика» в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

10.10. В случае обладания «Застройщиком» сведениями о получении «Дольщиком» сообщения о готовности передать Квартиру «Дольщику» «Застройщик» вправе составить односторонний акт приема-передачи «Квартиры» на следующий день по истечении установленного пунктом 10.4 срока на принятие «Квартиры».

При этом, исходя из положений п. 1 ст. 162.1 ГК РФ, сообщение считается доставленным, если оно поступило лицу, которому оно направлено (адресату), но по обстоятельствам, зависящим от него, не было ему вручено или адресат не ознакомился с ним. Надлежащим доказательством доставки «Дольщику» почтовой корреспонденции является информация с официального сайта АО «Почта России» о попытке вручения почтового отправления, содержащаяся в Отчете об отслеживании отправления с почтовым идентификатором согласно почтовой квитанции об отправке «Дольщику» сообщения.

Риск случайной гибели «Квартиры» признается перешедшим к «Дольщику» со дня составления такого одностороннего акта.

10.11. «Застройщик» вправе расторгнуть настоящий договор в одностороннем порядке в соответствии со ст. 9 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 N214-ФЗ.

## 11. Прочие условия

11.1. Риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры до ее передачи «Дольщику» несет «Застройщик».

11.2. В случае смерти «Дольщика» его права и обязанности по договору входят в состав наследства и переходят к его наследникам.

11.3. В соответствии с Федеральным законом от «27» июля 2006 г. N 152-ФЗ «О персональных данных» «Дольщик» дает согласие «Застройщику» на обработку своих персональных данных, указанных в настоящем договоре, в том числе номер контактного телефона, включая их сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу), уничтожение, с целью исполнения обязательств по настоящему договору. Согласие на обработку персональных данных «Дольщика» действует до истечения гарантийного срока по настоящему договору.

11.4. Любое уведомление, направляемое одной из «Сторон» другой Стороне, имеет юридическую силу только в случае, если оно направлено в нижеуказанные адреса «Сторон», причем может быть вручено лично, направлено почтой, и будет считаться полученным:

11.4.1. при вручении лично – на дату вручения, указанную на копии уведомления/сообщения получившим его лицом;

11.4.2. при направлении курьерской почтой – на дату доставки, указанную в документах курьерской службы;

11.4.3. при направлении заказным письмом с уведомлением о вручении – с момента получения заказного письма, либо с момента возврата почтовой службой заказного письма.

11.5. В случае изменения паспортных данных и/или адреса регистрации (проживания) «Дольщик» обязан в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента таких изменений уведомить в письменной форме «Застройщика».

## 12. Срок действия, порядок изменения и расторжения договора

12.1. Настоящий договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем регистрацию недвижимости, вступает в силу с момента такой регистрации и действует до полного исполнения «Сторонами» всех принятых на себя обязательств надлежащим образом.

«Дольщик» обязуется в согласованный с «Застройщиком» срок прибыть в орган, осуществляющий регистрацию недвижимости для регистрации настоящего договора.

12.2. Договор может быть изменен или расторгнут в соответствии с действующим законодательством.

Все изменения договора оформляются письменно, путем подписания сторонами дополнительных соглашений, которые будут являться неотъемлемой частью настоящего договора.

12.3. Систематическое нарушение «Дольщиком» сроков внесения платежей по настоящему договору более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем на два месяца является основанием для расторжения «Застройщиком» настоящего договора.

12.4. «Дольщик» вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора в случаях:

12.4.1. Неисполнения застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный договором срок передачи такого объекта на два месяца;

12.4.2. Неисполнения застройщиком обязанностей, предусмотренных частью 1 статьи 7 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 года;

12.4.3. Существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства;

12.4.4. В иных установленных федеральным законом или договором случаях.

12.5. По требованию «Дольщика» договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

12.5.1. Прекращения или приостановления строительства «Жилого дома» при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок Квартира не будет передана «Дольщику»;

12.5.2. Существенного изменения проектной документации строящегося «Жилого дома», в том числе превышения допустимого изменения общей площади Квартиры, более чем на 5 процентов;

12.5.3. Изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости;

12.5.4. В иных установленных федеральным законом или настоящим договором случаях.

12.6. В случае, если «Застройщик» надлежащим образом исполняет свои обязательства перед участником долевого строительства и соответствует предусмотренным настоящим Федеральным законом требованиям к застройщику, участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

## 13. Прочие условия

13.1. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что земельный участок с кадастровым номером 69:40:0000000:5693, расположенный по адресу: Тверская область, город Тверь, б-р Гусева, дом 46, принадлежащий Застройщику на праве аренды на основании: договора аренды земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, с видом разрешенного использования под комплексную многоквартирную



застройку № 444-1 от 16.10.2019 года, зарегистрированный Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тверской области «25» октября 2019 года, номер регистрации 69:40:000000:5693-69/068/2019-540, (далее – Земельный участок) под Объектом недвижимости может быть изменен по результатам межевания и постановки на кадастровый учет без его (Участника долевого строительства) дополнительного согласования и уведомления, при этом площадь Земельного участка может быть увеличена или уменьшена.

Участник долевого строительства дает свое согласие на образование земельного участка под Объектом недвижимости (путем раздела, объединения, перераспределения, выдела).

Участник долевого строительства выражает свое согласие на дальнейшее межевание Земельного участка, образованного под Объектом недвижимости, в объеме, указанном в первом и втором абзацах настоящего пункта Договора, для целей формирования участков для междворовых проездов, размещения инженерных коммуникаций, и иных целей, без возникновения права собственности на образованные земельные участки за исключением вновь образованного земельного участка под жилым домом.

13.2. Любые действия с Земельным участком, а также действия по регистрации Застройщиком прав на строящийся объект незавершенного строительства, действия в отношении объекта незавершенного строительства, не влекут изменения либо прекращение обязательств, связанных с передачей Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, указанного в пункте 2.1. Договора.

13.3. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что Застройщик вправе без согласия Участника возводить на Земельном участке иные объекты недвижимости, кроме указанного в п. 1.2 настоящего Договора.

#### 14. Заключительные положения

14.1. Все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего договора или в связи с ним, будут решаться «Сторонами» путем переговоров. Претензионный порядок урегулирования споров и разногласий обязателен. Если «Стороны» не могут прийти к соглашению в течение месяца с момента возникновения спора, каждая Сторона имеет право передать спор на рассмотрение в суд общей юрисдикции в соответствии с гражданско-процессуальным законодательством РФ.

14.2. В части, не предусмотренной настоящим договором, «Стороны» руководствуются действующим законодательством РФ, регламентирующим долевое строительство.

14.3. Недействительность какого-либо условия настоящего договора не влечет за собой недействительность прочих его условий.

14.4. С момента подписания настоящего договора все предшествующие переговоры, соглашения и переписка «Сторон», противоречащие условиям настоящего договора, утрачивают силу и не могут использоваться «Сторонами» в качестве доказательства в случае спора и для толкования текста договора.

14.5. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания «Сторонами» и действует до полного исполнения «Сторонами» обязательств по нему.

14.6. Настоящий договор составлен в трех подлинных экземплярах, из которых один экземпляр передается «Застройщику», один экземпляр передается «Дольщику» и один экземпляр передается в орган, осуществляющий регистрацию прав недвижимого имущества.

Все экземпляры договора имеют равную юридическую силу. Расходы по регистрации настоящего договора Стороны несут в соответствии с действующим законодательством.

Приложение №1: Месторасположение «Квартиры» и основные характеристики «Жилого дома».

#### 15. Реквизиты и подписи сторон:

**Застройщик – АО «Тверьстрой»**

170043, г.Тверь, Октябрьский проспект, дом 99, корп. 1

ИНН 6904005130 КПП 695001001

ОГРН 1026900508645

ОКПО 01316805

р/сч 40702810218510000126

к/с 30101810145250000411

БИК 044525411

ФИЛИАЛ «ЦЕНТРАЛЬНЫЙ» Банка ВТБ ПАО г. Москва

e-mail: [sale@tverstroj.com](mailto:sale@tverstroj.com)

**Дольщик-**

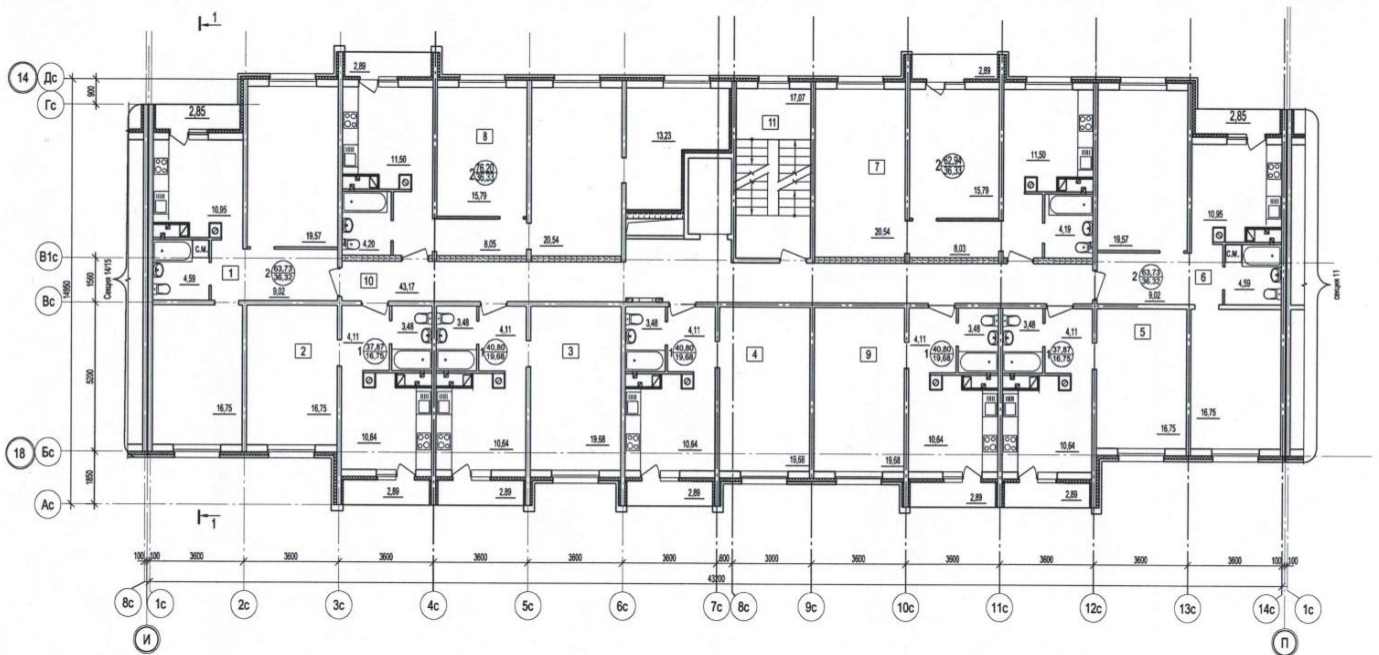
Генеральный директор

\_\_\_\_\_ М.Я. Мемелов

М.П.

\_\_\_\_\_ М.Я. Мемелов

Приложение № 1  
к Договору участия в долевом строительстве  
от «\_\_» \_\_\_\_\_ 2021 года  
план типового этажа 14/15 секция



Проектная площадь «Квартиры» \_\_\_\_\_ кв.м., из них:

Площадь кухни: \_\_\_\_\_ кв.м.;

Площадь «Комнаты» \_\_\_\_\_ кв.м.;

Площадь «Санузла» \_\_\_\_\_ кв.м.;

Площадь «Прихожей» \_\_\_\_\_ кв.м.

Площадь «Лоджии» \_\_\_\_\_ кв.м.

**Общие сведения о «Жилом доме»:**

XIX этап строительства объекта капитального строительства - «Жилая застройка по почтовому адресу ориентира: г. Тверь, Октябрьский проспект, д. 95, корп. 5. XVII-XXII этапы строительства», 14/15 секция.

Этажность – 10 этажей, в том числе цокольный

Общая площадь этапа строительства – 5756,71 кв. м., в том числе площадь квартир – 4148,19 кв. м., площадь помещений общественного назначения – 399,32 кв. м.

Материал наружных стен – кирпичные с вентилируемым фасадом;

Поэтажные перекрытия – монолитные;

Класс энергоэффективности – «В»;

Сейсмостойкость: 5 и менее. В зданиях и сооружениях с расчетной сейсмичностью 6 и менее баллов специальные антисейсмические мероприятия не предусматриваются.