

Договор
участия в долевом строительстве
№_/_

г. Тверь

« » 202__ г.

Общество с ограниченной ответственностью "Стройтраст", в лице директора Пайзуллаева Маратжана Изизовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и **гр. РФ и гр. РФ**, именуемые в дальнейшем «Дольщики», с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Термины и понятия, используемые в настоящем договоре

1.1. «Земельные участки»:

1.1.1. Земельный участок площадью 32999+-64 кв. м., кадастровый номер земельного участка: **69:40:0200180:5577**. Категория земель: земли населенных пунктов. Право собственности зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 06.09.2019 года за № 69:40:0200180:557-69/068/2019-1 Постановлением Администрации города Твери от 05.07.2016 года №1141, № 1142 «Земельному участку» присвоен адрес: город Тверь, бульвар Гусева, д.57, город Тверь, бульвар Гусева, д. 59

1.1.2. Земельный участок площадью 7156 кв. м., кадастровый номер земельного участка: **69:40:0200180:1039**. Категория земель: земли населенных пунктов. Право собственности зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 18.04.2016 года за №69-69/002-69/140/016/2016-83/1. Постановлением Администрации города Твери от 05.07.2016 года №1142 «Земельному участку» присвоен адрес: город Тверь, бульвар Гусева, д.59.

1.1.3. Земельный участок площадью 223 кв. м., кадастровый номер земельного участка: **69:40:0200180:1040**, расположенный по адресу: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир дом. Участок находится примерно в 600 м от ориентира по направлению на северо-восток. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, г. Тверь, ул. Левитана, д.46. Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: объекты инженерной инфраструктуры. Право собственности зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 18.04.2016 года за № 69-69/002-69/140/016/2016-89/1.

1.1.4. Земельный участок площадью 78 кв. м., кадастровый номер земельного участка: **69:40:0200180:1041**, расположенный по адресу: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир дом. Участок находится примерно в 600 м от ориентира по направлению на северо-восток. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, г. Тверь, ул. Левитана, д.46. Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: объекты инженерной инфраструктуры. Право собственности зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 18.04.2016 года за № 69-69/002-69/140/016/2016-75/1.

1.2. **«Жилая застройка»** - имущественный комплекс, подлежащий возведению на «Земельных участках», в соответствии с проектной документацией и разрешением на строительство №69-40-52-2016 от 11.03.2016 года со всеми изменениями к нему, а также объекты инженерной инфраструктуры, расположенные по строительному адресу: г.Тверь, ул.Левитана, д.46.

1.3. **«Жилой дом №1»** - 15-ти этажный (в том числе цокольный этаж), 1002-квартирный жилой дом, имеющий адрес: г.Тверь, бульвар Гусева, д.57.

1.4. **«Жилой дом №2»** - 15-ти этажный (в том числе цокольный этаж), 335-квартирный жилой дом, имеющий адрес: г.Тверь, бульвар Гусева, д.59.

1.5. **«Квартира»** - входящее в состав «Жилого дома №1» жилое помещение, подлежащее передаче «Дольщику» по настоящему договору.

1.6. **«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).

1.7. **«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».

1.8. **«Общее имущество»** - Общим имуществом являются обслуживающие более одного самостоятельного помещения лестничные площадки, лестницы, коридоры, крыши, технические этажи и подвалы, ограждающие несущие и ненесущие 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.

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

1.10. «**Счет эскроу**» - специальный счет, на котором учитываются и блокируются денежные средства, полученные от Участника долевого строительства («Депонент») в целях их последующей передачи Застройщику (Бенефициару) в соответствии с условиями Договора участия в долевом строительстве.

2. Предмет договора

2.1. «Застройщик» обязуется своими силами и (или) с привлечением третьих лиц выполнить комплекс мероприятий по возведению «Жилого дома ___» (далее «Жилой дом») на «Земельных участках» и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию секции «Жилого дома ___», в которой расположена «Квартира», передать «Дольщику» «Квартиру» № __, состоящую из 1 комнаты на _ этаже в секции __ указанного дома, по проектным данным «**Площадь Квартиры с холодными помещениями**» составляет __ кв.м., «**Общая площадь Квартиры**» составляет __ кв.м.. «Дольщики» обязуются уплатить обусловленную договором цену и принять в **совместную 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, строительными нормами и правилами, государственными стандартами, техническими регламентами и т.п.,
- получено положительное заключение экспертизы по проекту жилой застройки,
- опубликована проектная декларация на сайте <http://www.stroitrast.org/>, нашдом.рф
- получено разрешение на строительство.

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

- Установка пластиковых окон ПВХ без откосов, без подоконника.
- Установка временной не утепленной металлической входной двери с замком. Межкомнатные двери не устанавливаются.
- Штукатурка внутренних поверхностей кирпичных стен и перегородок.
- 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.
- 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» - **квартал 20__ 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 «Дольщикам» в письменной форме соответствующую информацию, а также предложение об изменении условий настоящего договора путем подписания дополнительного соглашения.

В случае отказа «Дольщиков» 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 стоимость «Квартиры» составляет _____ (_____) **рублей** и оплачиваются «Дольщиками» после регистрации настоящего договора в органе, осуществляющем регистрацию недвижимости, в следующем порядке:

- Сумма в размере _____ (_____) тысяч рублей, «Дольщики» оплачивают за счет собственных средств в течение 5 рабочих дней после регистрации настоящего договора в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тверской области.

- Сумма в размере _____ (_____) рублей «Дольщики» перечисляют за счёт кредитных средств, предоставляемых Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» ОГРН 1027700132195, ИНН 7707083893, местонахождение: г. Москва, адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19 (далее – Кредитор) в соответствии с Кредитным договором №

_____ , заключенным « » _____ 2020 года в г. Твери между «Дольщиками» и Кредитором (далее – Кредитный договор) не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации договора участия в долевом строительстве на Объект недвижимости в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество к «Дольщикам». Условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

На основании статьи 77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» № 102-ФЗ от 16.07.1998 года Объект недвижимости находится в залоге у Кредитора с момента государственной регистрации ипотеки Объекта недвижимости в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Залогодержателем по данному залого является Кредитор, залогодателем – «Дольщики».

Расчеты по договору участия в долевом строительстве Объекта недвижимости производятся с использованием счета эскроу, открытого на имя депонента (участника долевого строительства) в уполномоченном банке (эскроу-агенте), на который предусмотрено перечисление денежных средств с номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка» (ООО «ЦНС»), ИНН 7736249247, открытого в Операционном управлении Московского банка ПАО Сбербанк г. Москва, к/счет 30101810400000000225, БИК 044525225. Бенефициаром в отношении денежных средств, размещаемых на номинальном счёте, являются «Дольщики».

3.3. Бенефициар и Депонент адресуют оферту Банку ВТБ (ПАО) заключить трёхсторонний 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, разработанных Банком ВТБ (ПАО) и размещенных на официальном интернет-сайте Банка ВТБ (ПАО) по адресу: www.vtb.ru (далее Правила).

3.4. Бенефициар поручает (предоставляет полномочия) Депоненту передать Банку ВТБ (ПАО) Договор участия в долевом строительстве, заключенный (зарегистрированный) в установленном действующим законодательном порядке, в качестве документа, содержащего оферту Бенефициара о заключении Договора счета эскроу. При этом Бенефициар оставляет за собой право передать Банку ВТБ (ПАО) Договор участия в долевом строительстве самостоятельно.

Объект долевого строительства: «Многоквартирный дом с индивидуальным отоплением по адресу: г. Тверь, бульвар Гусева, д. 57, г. Тверь, бульвар Гусева, д. 59»

Номер разрешения на строительство: №69-40-52-2016 от 11.03.2016 года

3.5. Банк Эскроу-агент: Банк ВТБ (ПАО). Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1000, место нахождения: 190000, г. Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, д. 29, 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, тел. +74959602424 (Далее по тексту «Банк»/«Эскроу-агент»/ «Акцептант»).

Депонент: Реквизиты:

Бенефициар: ООО «Стройтраст» расчетный счет открытый в р/счет рублях РФ: р/сч 40702810218510002373 к/сч 30101810145250000411 БИК 044525411 ФИЛИАЛ "ЦЕНТРАЛЬНЫЙ" БАНКА ВТБ (ПАО) г. Москва

Депонируемая сумма: рублей 00 копеек (Один миллион девятьсот восемнадцать тысяч шестьсот шестьдесят) рублей 00 копеек.

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: в порядке предусмотренном п. 3.1 настоящего Договора участия в долевом строительстве.

Срок условного депонирования: до « » 20__ года, не может превышать более чем на 6 месяцев срок ввода в эксплуатацию.

Основания перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы:

- Разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта;
- Сведения из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающие регистрацию права собственности в отношении какого – либо объекта строительства, входящего в состав ___ секции».

Участник долевого строительства вносит денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора не ранее регистрации Договора в Управлении Федеральной службы регистрации, кадастра и картографии по Тверской области.

Днем исполнения обязанности Дольщиков по оплате всей (Части) Цены Договора признается день поступления денежных средств в счет уплаты цены настоящего Договора на счет- эскроу Банка ВТБ (ПАО).

3.6. Цена договора включает сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство «Объекта долевого строительства» и денежных средств на оплату услуг «Застройщика».

3.7. Размер денежных средств, подлежащих уплате «Дольщиками» для создания «Объекта долевого строительства», определенный в п. 3.1. договора, является фиксированным и изменению не подлежит, кроме случаев, указанных в пп. 3.9. и 3.10. настоящего договора.

3.8. Несовпадение данных об «Общей площади Квартиры» в документах о государственной регистрации права собственности на «Квартиру» с данными п. 2.1. настоящего договора не является основанием для изменения стоимости «Квартиры».

3.9. Если «Общая площадь Квартиры», указанная в документах о государственной регистрации права будет меньше «Общей площади Квартиры», указанной в п. 2.1. настоящего Договора, на 2 (два) и более процента, то «Застройщик» на основании дополнительного соглашения с «Дольщиками» 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».

3.10. Если «Общая площадь Квартирь», указанная в документах о государственной регистрации права будет больше «**Общей площади Квартирь**», указанной в п. 2.1. настоящего Договора на 2 (два) и более процента, то «Дольщики» на основании дополнительного соглашения с «Застройщиком» выплачивают ему компенсацию за дополнительно полученную площадь исходя из стоимости квадратного метра площади, исчисленной путем деления стоимости «Квартирь» (п.3.1. Договора) на «Общую площадь квартирь».

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 «Дольщиками» в собственность «Квартирь», 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» «Дольщиками» были нарушены требования технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, либо вследствие его ненадлежащего ремонта, проведенного самими «Дольщиками» 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 «Дольщиками» 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. Получать и расходовать по своему усмотрению средства от «Дольщиков», на цели, предусмотренные ст. 18 и 18.1 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 №214-ФЗ.

5.2.4. Иметь на праве собственности в «Жилом доме» жилые и нежилые помещения, а также инженерное оборудование, не подлежащие передаче «Дольщикам», 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 «Дольщиков» необходимую информацию о ходе строительства.

6.1.3. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию «Жилого дома» передать «Дольщикам» «Объект долевого строительства» 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 «Дольщикам» документы, необходимые для регистрации права собственности «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 «Объект долевого строительства» от «Застройщика»

6.2.4. В случае подписания промежуточного акта приема-передачи возместить «Застройщику» затраты по оплате счетов на оказание коммунальных услуг, газоснабжению, электроснабжению многоквартирного дома на основании счетов.

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 «Объекта долевого строительства», 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 «Объекта долевого строительства» вносить плату за коммунальные услуги на основании счетов, выставляемых управляющей организацией, у которой с «Застройщиком» заключен договор на управление многоквартирным домом, а также счетов, выставляемых ресурсоснабжающими организациями.

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

6.2.9. До момента регистрации права собственности «Объекта долевого строительства» в установленном законодательством РФ порядке и получения документов о регистрации права собственности на «Квартиру» «Дольщик» обязуется не производить в «Объекте долевого строительства» работы, связанные с отступлением от проекта, такие как: возведение и снос межкомнатных (внутриквартирных) перегородок, пробивка ниш, проемов, монтаж (демонтаж) 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 Доме работы, которые затрагивают фасад здания и его элементы. Данные виды работ «Дольщик» вправе производить с момента государственной регистрации права собственности на «Объект долевого строительства» 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. «Дольщики» 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. «Дольщики» вправе уступить свои права по настоящему договору только с письменного согласия «Застройщика».

8.3. Уступка «Дольщиков» 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. «Дольщики» обязуются 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.

8.6. В случае не предоставления зарегистрированного экземпляра документа, на основании которого была совершена уступка прав, «Застройщик» не несет ответственности за несвоевременное извещение нового участника долевого строительства касаясь условий настоящего договора.

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 «Объекта долевого строительства»

10.1 «Застройщик», в течение **шести** месяцев с даты получения в установленном порядке Разрешения на ввод «Жилого дома» в эксплуатацию обеспечивает «Дольщикам» передачу «Квартиры» в соответствии с условиями настоящего договора путем подписания Передаточного акта.

10.2. «Застройщик» не позднее, чем за один месяц, до наступления срока передачи «Объекта долевого строительства» направляет «Дольщикам» по адресу, указанному в настоящем договоре, по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении сообщения о выполнении своих обязательств по настоящему договору и готовности передать «Объект долевого строительства» «Дольщикам», в соответствии с действующим законодательством. Уведомление может быть вручено «Дольщикам» лично под расписку. При этом в случае возвращения уведомления почтой в связи с его неполучением «Дольщиками» или отсутствием адресата, «Дольщиками» считается извещенным надлежащим образом.

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

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

10.4. «Дольщики», получившие сообщение «Застройщика» о завершении строительства «Жилого дома» в соответствии с договором и о готовности «Объекта долевого строительства» к передаче, обязан приступить к его принятию в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

10.5. В случае мотивированного отказа «Дольщиков» 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 «Дольщиками» «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 «Дольщиками» «Квартиры» на основании промежуточного акта приема-передачи «Дольщики» несут ответственность перед «Застройщиком» и третьими лицами за ущерб, причиненный в процессе выполнения в «Квартире» отделочных работ.

10.8. «Квартира» передается в собственность «Дольщикам» 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 и получения кадастрового паспорта.

10.9. «Дольщики» обязуются в течении 2 (двух) месяцев с момента подписания акта приема-передачи «Объекта долевого строительства» подать необходимые документы для осуществления государственной регистрации права собственности «Дольщиков» в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

10.10. При уклонении «Дольщиков» от принятия «Квартиры» на срок свыше двух месяцев от даты передачи, установленной настоящим договором, Застройщик составляет односторонний передаточный акт «Квартиры» «Дольщикам», при этом риск случайной гибели «Квартиры» признается перешедшим к «Дольщикам» со дня составления такого одностороннего акта.

Кроме того, «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. Обеспечение исполнения обязательств по договору

11.1. В обеспечение исполнения обязательств «Застройщика» (залогодателя) по настоящему Договору с

момента государственной регистрации настоящего договора у «Дольщиков» (залогодержателя) считается находящимся в залоге право собственности на «Земельные участки» строящиеся на нем «Жилые дома».

11.2. В случае государственной регистрации права собственности «Застройщика» на «Жилой дом» как объект незавершенного строительства такой объект незавершенного строительства считается находящимся в залоге у «Дольщиков» с момента государственной регистрации права собственности «Застройщика» на него.

11.3. С даты получения «Застройщиком» в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию «Жилого дома» строительство которого было осуществлено с привлечением денежных средств «Дольщиков», до даты передачи «Объекта долевого строительства» «Дольщикам», «Объект долевого строительства» считается находящимся в залоге у «Дольщиков».

11.4. Исполнения обязательств Застройщиком по Договору обеспечивается использованием счетов эскроу при расчетах.

12. Особые условия

12.1. «Дольщики» уведомлены и согласны с тем, что указанные в п.1.1. настоящего договора земельные участки подлежат перераспределению и (или) объединению на усмотрение «Застройщика». «Дольщики» уведомлены и согласны, что кадастровые номера «Земельных участков», на которых ведется строительство жилых объектов, после перераспределения и (или) объединения будут изменены. «Дольщики» не возражают против снятия обременений (залога) с земельных участков, указанных в п. 1.1. настоящего Договора, установленных в соответствии с Федеральным законом 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».

12.2. После постановки на государственный кадастровый учет образованных земельных участков «Застройщик» и «Дольщики» обязуются подписать дополнительное соглашение, касающееся сведений о земельном участке, на котором осуществляется строительство жилых объектов, и подать его на государственную регистрацию в орган, осуществляющий государственную регистрацию недвижимости.

«Дольщики» обязуются в случае необходимости, в течение 10 (десяти) календарных дней с момента получения уведомления от «Застройщика», подать в орган, осуществляющий государственную регистрацию недвижимости, заявление о снятии обременений с «Земельных участков», установленных в силу закона.

12.3. «Дольщики» принимают к сведению и выражает свое согласие, что адресная часть объектов капитального строительства в составе жилой застройки будет изменена на основании распоряжения органа местного самоуправления. При этом «Дольщики» и «Застройщик» обязуются подписать дополнительное соглашение к настоящему договору, касательно таких изменений, а также зарегистрировать их в установленном порядке.

13. Прочие условия

13.1. Риск случайной гибели или случайного повреждения «Объекта долевого строительства» до его передачи «Дольщикам» несет «Застройщик».

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

13.3. С момента регистрации настоящего договора, «Земельный участок», находится в залоге у «Дольщиков». При этом «Дольщики» не возражают, что «Земельный участок» будет находиться в залоге у остальных участников долевого строительства.

Дольщик не возражает против заключения между Застройщиком и банком (или иной кредитной организацией) договора о залоге (ипотеке) земельных участков, предназначенных под Жилую застройку. В этом случае залогодержателем является банк (или иная кредитная организация), предоставивший (предоставившая) кредит или целевой заем на строительство Жилой застройки. При этом никаких дополнительных соглашений к настоящему договору между Застройщиком и Дольщиком не заключается.

13.4. 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 «Дольщиков» действует до истечения гарантийного срока по настоящему договору. Дольщики дают согласие Застройщику на передачу своих персональных данных для заключения договоров с кредитными организациями (банками), ресурсоснабжающими и эксплуатирующими организациями.

13.5. 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 курьерской почтой, и будет считаться полученным:

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

13.5.2. при направлении курьерской почтой – на дату доставки, указанную в документах курьерской

службы;

13.5.3. при направлении заказным письмом с уведомлением о вручении – с момента получения заказного письма, либо с момента отказа в получении заказного письма.

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

14. Срок действия, порядок изменения и расторжения договора

14.1. 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.

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

14.2. 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.

14.3. Систематическое нарушение «Дольщиками» 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.

14.4. «Дольщики» вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора в случаях:

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

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

14.4.3 Существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства;

14.4.4 В иных установленных федеральным законом или договором случаях.

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

14.5.1 Прекращения или приостановления строительства «Жилого дома» при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок «Объект долевого строительства» не будет передан «Дольщику»;

14.5.2 Существенного изменения проектной документации строящегося «Жилого дома», в том числе превышения допустимого изменения общей площади жилого помещения или площади нежилого помещения, являющегося «Объектом долевого строительства», которое может быть установлено в договоре в размере не более пяти процентов от «Продаваемой площади Квартиры»;

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

14.5.4 В иных установленных федеральным законом или настоящим договором случаях.

14.6. 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.

15. Заключительные положения

15.1 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, **каждая Сторона имеет право передать спор на рассмотрение в Арбитражный суд Тверской области.**

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

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

15.4 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.

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

15.6 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»

16. Реквизиты и подписи сторон:

Застройщик

ООО «Стройтраст»

ОГРН 1146952019720

Адрес: 170043, город Тверь,

Октябрьский пр-т, д. 99, к.1 оф. 106

ИНН 6950188320 КПП 695001001

р/сч 40702810218510002373

к/сч 30101810145250000411

БИК 044525411

ФИЛИАЛ "ЦЕНТРАЛЬНЫЙ"

БАНКА ВТБ (ПАО) г. Москва

Телефон отдела продаж: (4822) 648-444

www. stroitrast.org

E-mail: sale@stroitrast.org

Дольщик

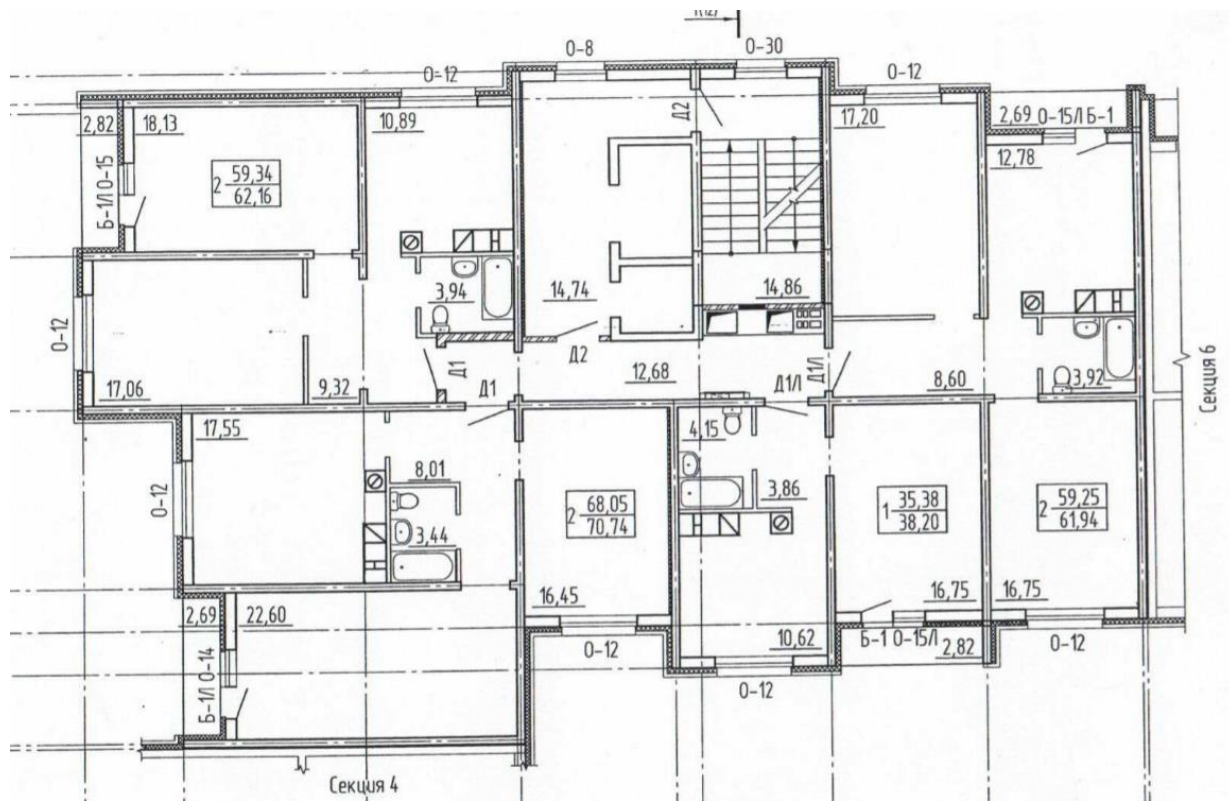
тел.: _____

Директор

e-mail _____

_____ **Пайзуллаев М.И.**

м.п.



Площадь квартиры с холодными помещениями кв. м., из них:

Общая площадь «Квартиры» кв.м.

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 № 1»:

Материал наружных стен – кирпичные с вентилируемым фасадом;

Полэтажные 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.