

# Договор №

## участия в долевом строительстве

г. Тверь

«    »        201 г.

Общество с ограниченной ответственностью СК «СтройДом» (ИНН 6952039958, ОГРН 1146952000690), именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора Кокшарова Николая Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны и \_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, заключили Настоящий Договор о нижеследующем:

### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Застройщик на основании Договора аренды земельного участка № 526-1 от 06.12.2018 г, Разрешения на строительство № 69-гу69304000-16-2018 от 06.02.2018 г. на земельном участке с кадастровым номером 69:40:0100067:45, осуществляет капитальное строительство жилого дома 10 по наб. Иртыша, Заволжского района г. Твери. Участник долевого строительства финансирует создание объекта долевого строительства, квартира № \_\_\_\_\_, площадью \_\_\_\_\_ кв. м. (ориентировочно) с лоджией \_\_\_\_\_ кв. м. (ориентировочно), расположенной на \_\_\_\_\_ этаже в жилом пятиэтажном доме 10 по наб. Иртыша, Заволжского района г. Твери и доли в общем имуществе собственников квартир (в соответствии со ст. 289-290 ГК РФ).

1.2. Площадь объекта долевого строительства рассчитывается как сумма общей проектной площади квартиры, а также площади лоджии.

Площадь объекта долевого строительства, создание которого финансируется Участником долевого строительства, составляет \_\_\_\_\_ кв.м. (ориентировочно).

1.3. Стоимость квартиры, указанной в п. 1.1. настоящего договора составляет \_\_\_\_\_ рублей \_\_\_\_\_ копеек.

1.3.1. В стоимость квартиры входит:

- сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства – \_\_\_\_\_ рублей, НДС не облагается;
- сумма денежных средств на оплату услуг «Застройщика» - \_\_\_\_\_ рублей, НДС не облагается.

1.4. Обеспечение исполнения обязательств Застройщика осуществляется путем уплаты обязательных отчислений (взносов) Застройщиком в компенсационный фонд.

### 2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Застройщик обязуется осуществлять капитальное строительство жилого дома по наб. Иртыша, дом № 10, Заволжского района, г. Твери.

2.2. Плановое окончание строительства и ввода дома, указанного в п. 2.1. Настоящего Договора, в эксплуатацию – 3 квартал 2021 г.

2.3. Застройщик в течение 180 дней после ввода в эксплуатацию передает в собственность Участнику долевого строительства по акту приема-передачи финансируемый Участником долевого строительства объект долевого строительства квартиру № \_\_\_\_\_, площадью \_\_\_\_\_ кв. м. (ориентировочно) с лоджией площадью \_\_\_\_\_ кв.м. (ориентировочно), в жилом пятиэтажном доме 10 по наб. Иртыша, Заволжского района г. Твери.

2.4. По окончании строительства квартира, передаваемая Участнику долевого строительства должна соответствовать следующему техническому состоянию: потолок - плиты перекрытий, стены – кирпичные без отделки, перегородки – кирпичные без отделки, полы – плиты перекрытий, установлены сантехнические стояки, внутреннее электроснабжение выполнено до распределительного щитка на лестничной площадке, остекление двухкамерными стеклопакетами, установка приборов учета (на электричество и воду), монтаж системы отопления с установкой радиаторов.

2.5. Застройщик имеет право с целью обеспечения бесперебойного строительства дома пользоваться банковскими кредитами и заемными средствами. Возврат кредитов, заемных средств и уплату процентов

по ним, в т.ч. и сверх ставок ЦБ производится из финансирования, осуществляемого Участником долевого строительства, в пределах суммы, указанной в п. 2.8. Настоящего Договора. В случае экономии затрат на строительство жилого дома, сэкономленные денежные средства являются доходом Застройщика и возврату Участнику долевого строительства не подлежат.

2.6. Участник долевого строительства финансирует строительство жилого пятиэтажного дома 10 по наб. Иртыша, Заволжского района г. Твери, в размере своей доли, а именно: \_\_\_\_ кв. м. (ориентировочно), в т.ч. квартиру № \_\_\_\_ , площадью \_\_\_\_ кв. м. (ориентировочно) с лоджией площадью \_\_\_\_ кв. м. (ориентировочно), и доли в общем имуществе собственников квартир (в соответствии со ст. 289-290 ГК РФ).

2.7. По окончании строительства Участник долевого строительства в течение 7 рабочих дней с момента уведомления Застройщиком, приступает к принятию по акту приема-передачи объекта долевого строительства, а именно, квартиры № \_\_\_\_ , площадью \_\_\_\_ кв. м. (ориентировочно) с лоджией площадью \_\_\_\_ кв. м. (ориентировочно) в жилом пятиэтажном доме по наб. Иртыша 10, Заволжского района г. Твери.

2.8. Предварительная базисная сумма финансирования составляет рублей копеек. Окончательная сумма финансирования определяется из расчета \_\_\_\_ руб. за м<sup>2</sup> после завершения строительства и проведения БТИ замеров площади квартиры и площади лоджии.

2.9. В случае если сумма средств, уплаченных Участником долевого строительства в счет оплаты объектов долевого строительства, площадь которого рассчитана в соответствии с п.1.2. Настоящего Договора, превышает стоимость объекта долевого строительства, определенную в соответствии с фактической площадью квартиры с учетом фактической площади лоджии, излишне уплаченные денежные средства подлежат возврату участнику долевого строительства в 10-дневный срок со дня предъявления соответствующего требования. В случае если сумма средств, уплаченных Участником долевого строительства в счет оплаты объекта долевого строительства, площадь которого рассчитана в соответствии с п. 1.2. Настоящего Договора, будет меньше стоимости объекта долевого строительства, определенной в соответствии с фактической площадью квартиры с учетом фактической площади лоджии, недостающие денежные средства уплачиваются участником долевого строительства до сдачи дома в эксплуатацию.

### **3. РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ**

3.1. Участник долевого строительства производит оплату по участию в долевом строительстве жилья в следующие сроки:

- Расчет по договору производится до \_\_\_\_\_

### **4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

4.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащее исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные ФЗ №214 от 30.12.2004 года Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» (далее ФЗ №214 от 30.12.2004 года ) и указанные Настоящим Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

4.2. В случае нарушения установленного срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере, предусмотренном законодательством РФ (ФЗ №214 от 30.12.2004 года).

4.3. В случае если, в соответствии с Договором, уплата цены Договора должна производиться Участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный Договором период, систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем в три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Настоящего Договора.

4.4. В случае одностороннего отказа Участника долевого строительства от исполнения Договора в соответствии с ч. 1 ст. 9 ФЗ №214 от 30.12.2004 года, Застройщик обязан в течение двадцати рабочих дней со дня расторжения договора, а в случае расторжения договора по основаниям, предусмотренным п. 1.1. ч.1 ст. 9 ФЗ №214 от 30.12.2004 года, в течении десяти рабочих дней со дня расторжения договора вернуть Участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет цены договора.

4.5. Гарантийный срок на объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования составляет 5 (Пять) лет с момента введения дома в эксплуатацию. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав объекта долевого строительства, устанавливается в течении 3 (трех) лет с момента введения дома в эксплуатацию. Гарантийный срок на приборы учета устанавливается заводом-изготовителем.

4.6. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

4.7. Стороны настоящего договора освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение обязательств непреодолимой силы, возникшие после заключения Настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые сторона не могла ни предвидеть, ни предотвратить всеми разумными мерами. Обстоятельства непреодолимой силы носят внешний, чрезвычайный и непредотвратимый характер. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся обстоятельства, на которые Сторона не может оказывать влияние и за возникновение которых ответственности не несет, например: стихийные природные явления (ураганы, смерчи, извержения вулкана, оползни, засухи, наводнения, землетрясения и т.д. ), явления общественной жизни (военные действия, эпидемии, крупномасштабные забастовки, революции и т.п.), запретительные меры государственных органов (запрет перевозок, запрет торговли в порядке международных санкций и т.д.).

## **5. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**

5.1. Расходы по регистрации Настоящего Договора, Дополнительных соглашений к Настоящему Договору, Договоров уступки права требования по Настоящему Договору, Соглашения о расторжении Настоящего Договора, а также расходы по оформлению объекта долевого строительства в собственность Участника долевого строительства, расходы по уплате государственной пошлины за государственную регистрацию, производится путем внесения денежных средств в кассу Застройщика в день подписания настоящего договора и/или соглашения к нему.

5.2. Участник долевого строительства обязуется без согласования с Застройщиком и проектной организацией (с обязательным внесением изменений в проект) не производить перепланировок и реконструкцию квартиры до подписания акта приема-передачи.

5.3. После приема квартиры по акту приема-передачи, Участник долевого строительства берет на себя обязательства по содержанию и эксплуатации принятого жилого помещения в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилого фонда, утвержденными Постановлением Госстроя России №170 от 27 сентября 2003 года.

5.4. В случае изменения почтового адреса, платежных реквизитов каждая из сторон обязуется в трехдневный срок проинформировать о таком изменении другую сторону; в противном случае все негативные последствия такого не уведомления несет виновная сторона.

5.5. Подписи Сторон под Настоящим договором свидетельствуют о том, что Застройщик предоставил Участнику долевого строительства в полном объеме информацию о себе и о проекте строительства, содержащуюся в проектной декларации.

## **6. ПОРЯДОК РЕШЕНИЯ СПОРОВ**

6.1. Все вопросы и разногласия, возникающие между сторонами по Настоящему Договору, разрешаются путем переговоров между сторонами.

6.2. В случае невозможности разрешения разногласий путем переговоров, они подлежат рассмотрению в судебном порядке в судебных органах г. Твери.

6.3. Любые дополнения и изменения к Настоящему Договору имеют силу только в случае оформления их в письменном виде и подлежат обязательной государственной регистрации.

#### **7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

7.1. Настоящий договор составлен в 3-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, и действует с момента государственной регистрации в органах осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним и до выполнения сторонами своих обязательств.

Приложение: 1. Выкопировка плана квартиры из поэтажного плана многоквартирного жилого дома.

#### **8. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

##### **ЗАСТРОЙЩИК**

**ООО СК «СтройДом»**

170100, г. Тверь, ул. Московская, д. 1, офис 49

ИНН/КПП 6952039958/695001001

р/сч 40702810263000001495

в Тверское отделение N 8607 ПАО Сбербанк г.Тверь

к/сч 30101810700000000679, БИК 042809679

Тел: (4822)65-60-01

##### **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

\_\_\_\_\_/Н. А. Кокшаров/

\_\_\_\_\_ /

**Застройщик \_\_\_\_\_ Кокшаров Н.А.**

**Участник долевого строительства \_\_\_\_\_**