

ДОГОВОР № ____/2э/____
на участие в долевом строительстве жилого дома
(этап строительства: второй)

город Тверь

« ____ » _____ 202__ года

Мы нижеподписавшиеся:

Общество с ограниченной ответственностью «Техстрой», ОГРН 1146952013449, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора **Лукомника Павла Юрьевича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

гражданин ____ **РФ** _____, пол: _____, ____ . ____ . ____ года рождения, место рождения: _____, паспорт _____, выдан _____, дата выдачи _____ г., код подразделения: _____, зарегистрирован по адресу: _____, дом _____, кв. _____, ____ состоящ ____ в браке, именуем ____ в дальнейшем «Дольщик», с другой стороны, совместно именуемые в тексте настоящего договора – «Стороны», по отдельности – «Сторона», заключили настоящий договор на участие в долевом строительстве (далее – «Договор») о нижеследующем:

Статья 1. Термины и их толкования

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

Объект означает многоэтажный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями по адресу: г. Тверь, ул. 1-ая Рабочая Слобода (коммерческое название ЖК «Дом на Вагонном»), общей площадью **8 936,11** кв.м., состоящий из двух этапов строительства, реализацию которого ведет Застройщик, **на земельном участке** из земель населенных пунктов, разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка): размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой девять и выше этажей, включая подземные, разделенных на двадцать и более квартир), **площадью 4 647 кв. м., кадастровый номер 69:40:0100220:832**, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: **Российская Федерация, Тверская область, городской округ город Тверь, улица Комарова, земельный участок 7.**

Второй этап строительства Объекта - 10-ти этажный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями, площадью **4 510,45** кв.м.

Основные характеристики Второго этапа строительства Объекта: **наружные стены представляют собой кладку из силикатного кирпича толщнами 380 и 510 мм с наружным утеплением плитами толщиной 100мм и защитно-декоративной облицовкой из вентилируемой фасадной системы на первом и втором этажах, а выше второго этажа – фасадную систему «Vaunit» с тонким наружным штукатурным слоем;** стены внутренние: выполнены из силикатного кирпича на цементно-песчаном растворе марки 100; перекрытия сборные железобетонные; класс энергоэффективности – очень высокий «А», сейсмостойкости - район не сейсмоопасен.

Жилое помещение - квартира № ____, состоящая из ____ (____) **комнат(ы)**, расположенная на ____ (____) **этаже**, проектной площадью ____ (____) **целая** ____ **сотых** кв. м., в т. ч. комната площадью ____ (____) **целых** ____ **сотых** кв. м., кухня площадью ____ (____) **целых** ____ **десятых** кв. м., уборная площадью ____ (____) **целых** ____ **сотых** кв. м., передняя площадью ____ (____) **целых** ____ **сотых** кв. м., лоджия (с коэффициентом 1) площадью ____ (____) **целых** ____ **десятых** кв. м., передаваемая Дольщику в собственность по завершению строительства Второго этапа Объекта (далее – Жилое помещение).

Жилое помещение, подлежащее передаче Дольщику после завершения строительства Второго этапа идентифицируется путем указания на адрес Объекта, этаж, на котором расположено помещение, количество комнат в Жилом помещении, проектной площади помещения, а также на основании данных, содержащихся в Приложении № 3 (Жилое помещение, выделенное цветом на поэтажной схеме Объекта (Приложение № 3 к настоящему Договору)).

Номер Жилого помещения (Квартира № ____) на момент подписания Договора долевого участия является предварительным, может быть изменен по результатам проведения технической инвентаризации. Окончательный номер Жилого помещения уточняется в Акте приема-передачи в соответствии с данными технической инвентаризации Объекта.

Общая площадь Жилого помещения определяется согласно проекту по внутреннему контуру стен и уточняется после проведения обмеров Органом технической инвентаризации или кадастровым инженером.

Границы Жилого помещения выделены цветом на поэтажной схеме Второго этапа строительства Объекта (Приложение № 3 к настоящему Договору).

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

Общее имущество – помещения общего назначения Второго этапа строительства Объекта, земельный участок, передаваемые Дольщику в общую долевую собственность по завершению строительства Объекта.

К Общему имуществу Объекта относятся земельный участок, на котором осуществляется строительство Объекта (двух этапов строительства), сформированный под строительство Объекта и существующий на момент ввода Объекта в эксплуатацию, внутренние и наружные (в соответствии с актами разграничения балансовой и эксплуатационной ответственностью, оформленными с организациями, выдавшими ТУ на подключения) инженерные коммуникации, инженерное оборудование, включая, но не ограничиваясь: электрощитовая, насосная, водомерная; помещения общего пользования, в том числе входные группы в жилую часть Объекта, лестничные площадки, лестничные марши, межквартирные коридоры, лифтовое оборудование и холлы, а так же иные помещения, предназначенные для обслуживания более одного помещения в многоквартирном жилом доме.

Площади помещений общего пользования Второго этапа строительства будут уточнены после ввода объекта в эксплуатацию по замерам, произведенным Органом технической инвентаризации или кадастровым инженером.

Изменение фасада Объекта - установка (смена) окон/оконных рам, остекление лоджии, установка кондиционеров или телевизионных тарелок вне жилых помещений или установка иных конструкций, которые, по мнению Застройщика, могут изменить внешний фасад многоквартирного жилого дома.

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

Лоджия – это помещение (лоджия, балкон, терраса), встроенное в Объект и имеющее ограниченную глубину, взаимозавязанную с Жилым помещением, к которому она примыкает.

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

2.1. При заключении настоящего Договора Застройщик предоставляет Дольщику следующие гарантии:

- все необходимые для заключения и исполнения настоящего Договора лицензии, разрешения и/или иные документы и/или договоры от соответствующих и уполномоченных на их предоставление государственных органов/лиц Застройщиком получены/заключены, являются юридически действительными и вступившими в силу (Разрешение на строительство № 69-гу69304000-96-2018 выдано «14» мая 2018 года Инспекцией архстройконтроля Департамента архитектуры и строительства Администрации города Твери, Решение от 03.02.2020 года о внесении изменений в разрешение на строительство № 69-гу69304000-96-2018 от 14.05.2018, Решение от 27.02.2020 года о внесении изменений в разрешение на строительство № 69-гу69304000-96-2018 от 14.05.2018);

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

- в отношении земельного участка: строительство Объекта (двух этапов строительства) осуществляется на земельном участке, площадью 4 647 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка): размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой девять и выше этажей, включая подземные, разделенных на двадцать и более квартир), кадастровый номер 69:40:0100220:832, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: **Российская Федерация, Тверская область, городской округ город Тверь, улица Комарова, земельный участок 7.**

Земельный участок принадлежит ООО «Техстрой» на праве собственности на основании:

Договора купли-продажи от 02.09.2016 г., Договора купли-продажи от 05.09.2016 года, Договора купли-продажи от 06.09.2016 года, Договора купли-продажи доли в праве общей долевой собственности на жилой дом и доли в праве общей долевой собственности на земельный участок от 06.07.2017 года, Договора купли-продажи доли в праве общей долевой собственности на жилой дом и доли в праве общей долевой собственности на земельный участок от 14.07.2017 года. Право собственности зарегистрировано 31.07.2017 г. Управлением Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии по Тверской области, регистрационный номер 69:40:0100220:832-69/002/2017-1, что подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 13.04.2018 г., выдана Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тверской области.

Дольщик также подтверждает, что ему известно и он согласен, что на земельный участок, указанный в настоящем пункте Договора, будет распространяться право залога Дольщиков Первого и Второго этапов строительства Объекта.

Дольщик подтверждает, что ему известно и он согласен, что право залога на земельный участок, указанный в настоящем пункте Договора, будет прекращено после передачи земельного участка в общую долевую собственность всех участников долевого строительства Объекта (после завершения строительства и ввода в эксплуатацию Второго этапа строительства Объекта).

2.2. Местоположение земельного участка, выделенного под строительство Объекта, определена Сторонами в Приложении № 4 к настоящему Договору.

2.3. Подписи Сторон под Договором свидетельствуют о том, что Застройщик предоставил, а Дольщик ознакомился и получил в полном объеме информацию о Застройщике и о проекте строительства Второго этапа, Объекта и Жилого помещения и о содержании проектной документации и проектной декларации Второго этапа строительства Объекта, информацию о правах и сроках изменения Жилого помещения до ввода Второго этапа строительства Объекта в эксплуатацию (перепланировка, переустройство, переоборудование), информацию о перечне отделочных и сантехнических работ, выполняемых Застройщиком в Жилом помещении, стоимость которых включена в Общую цену Жилого помещения, а также о порядке и сроках ввода Второго этапа строительства в эксплуатацию, информацию о проведении инвентаризации и кадастрового учета Второго этапа строительства, а также о порядке передачи Жилого помещения Дольщику.

Застройщик уведомил Дольщика о том, что мероприятия по благоустройству территории в полном объеме будут выполнены не позднее ввода в эксплуатацию последнего из двух этапов строительства Объекта в объеме, предусмотренной утвержденной проектной документацией.

2.4. Наличие подписи Дольщика под настоящим Договором подтверждает:

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

- факт того, что Застройщиком разъяснены Дольщику права, в целях обеспечения защиты персональных данных, хранящихся у Застройщика, ответственность за предоставление ложных сведений Дольщиком,

- указанная информация доведена до сведения Дольщика и понятна Дольщику.

2.5. Застройщик уведомляет, что проектная декларация Второго этапа строительства размещена на сайте: свободатв.рф и <https://наш.дом.рф>.

2.6. В целях защиты прав граждан – участников долевого строительства Застройщик в соответствии со ст.23.2 ФЗ № 214 уплачивает обязательные отчисления (взносы) в Компенсационный фонд.

2.7. Застройщик уведомляет Дольщика о том, Застройщиком получено Заключение о степени готовности объекта и возможности заключения договоров участия в долевом строительстве без использования счетов, предусмотренных

статьей 15.4 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», № 31 от 19.07.2019 года.

2.8. Наличие подписи Дольщика под настоящим Договором подтверждает согласие Дольщика на внесение Застройщиком изменений в Единый государственный реестр недвижимости относительно данных о строящемся Объекте и земельном участке, на котором осуществляется строительство Объекта, в том числе: об изменении адреса земельного участка и объекта строительства, количестве и площади жилых и нежилых помещений.

Статья 3. Предмет Договора

3.1. Дольщик направляет собственные денежные средства на строительство Второго этапа Объекта (финансирует строительство Жилого помещения) в порядке участия в долевом строительстве, а Застройщик обязуется:

- обеспечить строительство Второго этапа Объекта и выполнение своими силами или с привлечением Подрядчиков всех работ по строительству Второго этапа Объекта в полном объеме и по благоустройству территории всего Объекта, включая все работы, предусмотренные документами по строительству, а также иные работы, не упомянутые в этих документах, но необходимые для строительства Второго этапа Объекта, а также для сдачи Второго этапа строительства Объекта в эксплуатацию в установленном действующим законодательством РФ порядке;

- сдать Второй этап строительства Объекта в эксплуатацию в срок не позднее III квартала 2021 года;

- после сдачи Второго этапа Объекта в эксплуатацию, передать по Акту приема-передачи в собственность Дольщика Жилое помещение и долю в праве общей долевой собственности на Общее имущество Второго этапа строительства Объекта, пропорционально площади передаваемого в собственность Дольщика Жилого помещения.

3.2. Право собственности на Жилое помещение и долю в праве общей долевой собственности на Общее имущество Второго этапа строительства, возникает у Дольщика с момента государственной регистрации указанного права в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тверской области. Право собственности будет оформляться силами Застройщика за счет средств Дольщика.

3.3. Жилое помещение и Общее имущество Второго этапа строительства подлежат передаче Дольщику Застройщиком в состоянии, определенном в Приложении № 1 к настоящему Договору, а также в проектной документации.

3.4. Застройщик гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора Объект и/или его части не сданы в краткосрочную или долгосрочную (на срок более одного года) аренду, не переданы в безвозмездное пользование Третьим лицам, на них не обращено взыскание по каким-либо основаниям, а также на Объект и/или его части не заявлено каких-либо претензий со стороны Третьих лиц и уполномоченных государственных органов.

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

1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме, количество квартир в котором составляет не более чем тридцать;

2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;

3) управление управляющей организацией.

3.6. Застройщик уведомляет Дольщика о том, что в отношении вышеуказанного земельного участка существуют обременения с регистрационными записями 69:40:0100220:832-69/002/2017-2, 69:40:0100220:832-69/002/2017-3 от 31.07.2017г. «Зона археологического надзора: при проведении земляных и строительных работ необходимо согласование комитета по охране историко-культурного наследия». Производство строительных работ согласовано с Главным управлением по государственной охране объектов культурного наследия Тверской области.

Статья 4. Цена Договора

4.1. На момент подписания настоящего Договора объем финансирования строительства Жилого помещения и доли в праве общей долевой собственности в Общем имуществе Второго этапа строительства Объекта составляет сумму в размере _____ (_____) рубл. ____ коп., исходя из стоимости финансирования 1 (Одного) кв.м. Расчетной площади Жилого помещения равной _____ (_____) рубл. ____ копеек (далее «Общая цена Жилого помещения»).

Общая цена Жилого помещения подлежит уточнению согласно пункту 5.3. Договора.

Указанная в настоящем пункте Общая цена Жилого помещения включает в себя стоимость строительства Жилого помещения и доли в праве общей долевой собственности в Общем имуществе Второго этапа, коммуникаций и сетей инженерных обеспечений, благоустройства прилегающей территории, финансирования инфраструктуры дворовой территории, стоимость природоохранных и иных необходимых работ, предусмотренных проектной документацией, и стоимость доли в праве на земельный участок, затраты на отчисления обязательных взносов в Компенсационный фонд, а также вознаграждение Застройщика.

4.2. В случае единовременной оплаты всей стоимости долевого участия, Общая цена Жилого помещения является фиксированной (с учетом положения пункта 5.3. настоящего Договора).

Статья 5. Порядок расчетов

5.1. Дольщик обязуется перечислить на расчетный счет Застройщика денежные средства в размере, указанном в пункте 4.1. настоящего Договора, не позднее чем в пятидневный срок с даты заключения настоящего Договора. Датой заключения настоящего Договора считается дата государственной регистрации настоящего Договора в Едином государственном реестре недвижимости.

Стороны определили, что право требования до полной оплаты не находится в залоге у Застройщика.

5.2. Факт оплаты Дольщиком стоимости Жилого помещения и доли в праве общей долевой собственности в Общем имуществе Второго этапа строительства будет подтверждаться копиями платежных поручений с отметкой банка об исполнении или иными документами от Застройщика. Днем исполнения платежа признается дата поступления денежных средств на счет Застройщика, либо в кредитную организацию, либо платежному агенту, осуществляющему

деятельность по приему платежей физических лиц, либо банковскому платежному агенту (субагенту), осуществляющему деятельность в соответствии с законодательством РФ о банках и банковской деятельности.

5.3. В течение 1 (Одного) месяца после окончания строительства Второго этапа и ввода его в эксплуатацию, Стороны на основании обмеров Органа технической инвентаризации или кадастрового инженера, произведут уточнение Расчетной площади Жилого помещения, передаваемого Дольщику, и окончательные взаиморасчеты, исходя из стоимости финансирования одного квадратного метра расчетной площади, указанный в пункте 4.1. настоящего Договора. Уточнение Расчетной площади и окончательной стоимости Жилого помещения осуществляется Сторонами в Акте приема-передачи Жилого помещения, в соответствии с данными, указанными Застройщиком в уведомлении, направляемом Дольщику в порядке исполнения пункта 6.4. настоящего Договора.

Если Расчетная площадь Жилого помещения в соответствии с данными технической инвентаризации, окажется больше площади, указанной в п. 1.1. настоящего Договора, Дольщик обязан дополнительно уплатить Застройщику сумму, соответствующую стоимости дополнительно переданных метров из расчета стоимости финансирования одного квадратного метра, указанной в пункте 4.1. настоящего Договора, в течение трех рабочих дней с момента уведомления Дольщика Застройщиком о необходимости произведения доплаты на основании уточненных данных Расчетной площади Жилого помещения (далее Уведомление).

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

При направлении по почте, Уведомление считается полученным по истечении шести календарных дней с момента направления заказного письма по адресу, указанному в Статье 15 настоящего договора.

Кроме того, Дольщик также считается извещенным (получившим Уведомление) надлежащим образом Застройщиком, если:

- 1) Дольщик отказался от получения Уведомления, и этот отказ зафиксирован Застройщиком;
- 2) несмотря на почтовое извещение, Дольщик не явился за получением Уведомления;
- 3) Уведомление, направленное по адресу Дольщика, указанному в Статье 15 настоящего Договора, не вручено в связи с отсутствием адресата по указанному адресу.

Если Расчетная площадь Жилого помещения в соответствии с данными технической инвентаризации окажется меньше площади, указанной в п. 1.1. Договора, Застройщик обязан вернуть Дольщику сумму, соответствующую стоимости не переданных метров из расчета стоимости финансирования одного квадратного метра, указанной в пункте 4.1. настоящего Договора, в тридцатидневный срок со дня регистрации права собственности на жилое помещение при условии получения соответствующего требования от Дольщика.

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

5.5. Суммы, поступающие в счет погашения задолженности по настоящему договору, направляются, вне зависимости от назначения платежа, указанного в платежном документе, в следующей очередности:

- 1) на возмещение судебных и иных расходов по взысканию задолженности;
- 2) на уплату просроченных процентов за рассрочку;
- 3) на уплату срочных процентов за рассрочку;
- 4) на погашение просроченной задолженности по оплате Общей цены Жилого помещения;
- 5) на погашение срочной задолженности по оплате Общей цены Жилого помещения;
- 6) на уплату неустойки.

5.6. По Договору вознаграждением Застройщика является разность сумм, полученных от Дольщиков и суммы фактически понесенных расходов по строительству Объекта.

Статья 6. Права и обязанности Застройщика

6.1. Застройщик обязуется обеспечить строительство (создание) Второго этапа строительства Объекта согласно действующим нормам и утвержденному проекту, **ввести его в эксплуатацию не позднее III квартала 2021 года**, что означает получение Застройщиком в установленном действующим законодательством РФ порядке Разрешения на ввод Второго этапа строительства Объекта (далее – «Разрешение на ввод») в указанный в настоящем пункте срок, с учетом положений абзаца 2 настоящего пункта.

При этом датой получения Застройщиком разрешения на ввод Второго этапа строительства Объекта в эксплуатацию признается день получения Застройщиком Разрешения на ввод на руки.

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

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

6.3. При нарушении Застройщиком сроков передачи Жилого помещения Дольщику, Застройщик уплачивает Дольщику неустойку в размере **1/150** ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от Общей цены Жилого помещения за каждый день просрочки.

6.4. Застройщик не ранее чем после получения в установленном порядке Разрешения на ввод в эксплуатацию Второго этапа строительства Объекта, направляет Дольщику сообщение о завершении его строительства (создания) в

соответствии с договором и о готовности Жилого помещения к передаче, а также предупреждает Дольщика о необходимости принятия Жилого помещений и о последствиях бездействия Дольщика, предусмотренных пунктом 6 статьи 8 Федерального закона № 214-ФЗ от 30 декабря 2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон). Сообщение направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Дольщиком почтовому адресу или вручается ему лично под расписку. Дольщик, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создания) Второго этапа в соответствии с настоящим Договором и о готовности к передаче Жилого помещения, обязан приступить к его принятию в течение 3(Трех) рабочих дней со дня получения указанного сообщения. Приемка Жилого помещения осуществляется двумя этапами:

- этап 1: фактический осмотр Жилого помещения. Указанный этап предполагает приемку Дольщиком Жилого помещения путем его визуального осмотра, на предмет соответствия выполненным в Жилом помещении строительных работ, указанных в Приложении № 1 к настоящему Договору. Фактический осмотр осуществляется Дольщиком на основании предварительной договоренности с Застройщиком о времени приемки при участии представителя Застройщика. В случае, если по результатам осмотра у Дольщика имеются претензии, указанные претензии оформляются в письменном виде (Акт о несоответствии Жилого помещения), подписываются Дольщиком и представителем Застройщика, участвовавшим в приемке, и предъявляются Застройщику до начала этапа 2. В Акте о несоответствии должен быть указан срок устранения недостатков.

- этап 2: подписание Акта приема-передачи Жилого помещения. Указанный этап предполагает подписание Акта приема-передачи, проект которого предоставляется представителем Застройщика при проведении фактического осмотра (этап 1).

В случае, если по результатам исполнения этапа 1 был составлен Акт о несоответствии построенного Жилого помещения условиям Договора, Дольщик имеет право отказаться от подписания Акта приема-передачи до устранения Застройщиком выявленных при приемке Жилого помещения недостатков.

В случае, если по истечении 10 рабочих дней со дня получения Дольщиком уведомления (сообщения) о приемке Жилого помещения Дольщик не приступит к принятию Жилого помещения, Акт приема-передачи не будет подписан Дольщиком (уклонение Дольщика от приемки Жилого помещения), либо Застройщику не будет передан Акт о несоответствии построенного Жилого помещения условиям договора, Застройщик имеет право:

- перенести срок передачи Жилого помещения Застройщиком Дольщику;
- применить процедуру, установленную пунктом 6 статьи 8 Закона.

6.5 Вести учет средств Дольщика и строительный контроль за строительством Объекта. Застройщик самостоятельно выбирает и в одностороннем порядке меняет, в случае необходимости, партнеров (строительные фирмы и иные организации) для проведения проектных, строительных, отделочных, сантехнических и иных работ по строительству Второго этапа Объекта.

6.6. Застройщик без доверенности ведет общие дела по предмету настоящего Договора и совершает все необходимые для осуществления строительства сделки с Третьими лицами, а также самостоятельно (в пределах, не затрагивающих долю Дольщика) обеспечивает поиск других Дольщиков и заключает с ними договоры о долевом участии во втором этапе строительства Объекта.

6.7. Застройщик вправе в одностороннем порядке до подписания с Дольщиком акта приема-передачи Жилого помещения и доли в праве общей долевой собственности на Общее имущество Второго этапа строительства Объекта вносить изменения в проектную документацию относительно состава, количества и площади Жилых/Нежилых помещений Второго этапа строительства, помещений общего назначения (Общего имущества Второго этапа строительства), помещений общественного и хозяйственного назначения, а так же изменять отдельные проектные решения, не ухудшающие качество и конструктивную надежность Объекта, включая, но не ограничиваясь: изменения, касающиеся внутренней отделки Жилого помещения; остекления лоджий; марки/модели газового оборудования, установки дверей и пр. (далее Изменения) с учетом положений ст. 19 Закона.

В случае внесения Изменений, указанных в п. 6.7. настоящего Договора, Застройщик обязуется внести Изменения в проектную декларацию в течение трех рабочих дней со дня изменения соответствующих сведений. Изменения подлежат размещению на официальном сайте застройщика и направляются застройщиком в Уполномоченный орган исполнительной власти субъекта РФ путем заполнения электронной формы проектной декларации с внесенными изменениями на сайте в Информационно-телекоммуникационной сети интернет в течении 5 рабочих дней со дня внесения изменений в Проектную декларацию.

В случае нарушения Застройщиком установленных Законом требований к проектной декларации (порядку и срокам внесения изменений в проектную декларацию) Дольщик вправе обратиться в суд или арбитражный суд Тверской области с иском о признании сделки недействительной как совершенной под влиянием заблуждения. В случае признания сделки недействительной по данному основанию Застройщик обязуется возратить денежные средства, уплаченные Дольщиком по настоящему договору, и уплатить проценты на эту сумму в размере 1/150 ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Дольщиком.

6.8. Застройщик обязуется передать Дольщику Жилое помещение **в течение 6 (Шести) месяцев с момента получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Второго этапа строительства Объекта.** При этом датой получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию признается день получения Застройщиком вышеуказанного разрешения на руки.

В случае, если в указанный срок Дольщик не произвел окончательный расчет за Жилое помещение, Застройщик вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения обязанности по передаче Жилого помещения и расторгнуть настоящий Договор. В этом случае, Застройщик производит возврат всех уплаченных до момента расторжения настоящего Договора денежных средств Дольщику в порядке и сроки, предусмотренные пунктом 9.4. настоящего Договора. При этом Дольщик не вправе требовать уплаты соответствующих процентов за пользование Застройщиком указанными денежными средствами.

Если на момент расторжения настоящего Договора Дольщиком по согласованию с Застройщиком в Жилом помещении были произведены неотделимые улучшения, Дольщик вправе требовать возмещения их стоимости при условии подтверждения соответствующими документами стоимость таких улучшений.

Застройщик имеет право на досрочное исполнение обязательства по передаче Дольщику Жилого помещения.

6.9. Застройщик имеет право использовать полученные от Дольщика денежные средства на погашение обязательств Застройщика, возникших из кредитных договоров и договоров займа, заключенных Застройщиком с Третьими лицами в целях привлечения денежных средств на строительство Второго этапа, в том числе на погашение процентов по указанным в настоящем пункте договорам. Застройщик также вправе размещать полученные от Дольщиков денежные средства на банковские депозиты с целью сохранения от инфляции, если такое размещение не влияет на сроки и качество строительства, а полученная выгода от размещения на депозиты будет использована на строительство Второго этапа.

6.10. Застройщик не выполняет следующие виды работ:

- штукатурку стен и перегородок в квартире;
- устройство выравнивающей стяжки;
- монтаж скрытой электропроводки (под штукатурку);
- внутриквартирные сети: водоснабжения, водоотведения, электричества, интернета и телевидения;
- облицовку трубопроводов водоснабжения и канализации листами ГКЛ (ГКЛВ) при их открытой прокладке.

6.11. Застройщик обязуется при подписании акта приема передачи или акта допуска Жилого помещения передать Дольщику инструкцию по эксплуатации Объекта, входящего в его состав Второго этапа строительства, а так же Жилого помещения. Инструкция должна содержать необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного использования Объекта, входящего в его состав Второго этапа строительства, а так же Жилого помещения, сроке службы и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (далее инструкция по эксплуатации Жилого помещения)

Статья 7. Права и обязанности Дольщика

7.1. Дольщик принимает долевое участие в финансировании Второго этапа строительства Объекта и обязуется производить выплаты в размерах и порядке, установленных ст. 4, 5 настоящего Договора.

7.2. Настоящим Дольщик подтверждает свое согласие на присоединение к участию в долевом строительстве Второго этапа Третьих лиц.

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

Дольщик после регистрации права собственности на Жилое помещение имеет право вносить изменения в архитектурный облик Второго этапа строительства строго с соблюдением требований «Регламента о внесении изменений в архитектурный облик здания», далее – «Регламент» (Приложение № 5 к Договору).

В противном случае Застройщик вправе требовать от Дольщика немедленного устранения указанных изменений, а в случае отказа от устранения изменений, Застройщик вправе возложить на Дольщика затраты по внесению изменений в проектную документацию и/или возмещение понесенных Застройщиком расходов на уплату соответствующих штрафов, а также возмещение убытков, связанных с несвоевременным вводом дома в эксплуатацию, если срок ввода нарушен по обстоятельствам, указанным выше.

7.4. Любое изменение (перепланировка, переустройство, переоборудование) Жилого помещения до ввода Второго этапа Объекта в эксплуатацию, Дольщик вправе производить с письменного согласия Застройщика. Предложения Дольщика по перепланировке, переустройству, переоборудования Жилого помещения могут быть поданы Дольщиком Застройщику не позднее девяти месяцев с даты начала строительства Второго этапа. По истечении указанного срока предложения Дольщика по перепланировке, переустройству, переоборудования Жилого помещения не принимаются; перепланировка, переустройство, переоборудование Жилого помещения не производится. После ввода Второго этапа строительства Объекта в эксплуатацию Дольщик не вправе производить перепланировку, переустройство, переоборудование Жилого помещения без согласительных процедур в установленном законодательством РФ порядке.

Действия Дольщика, указанные в настоящем пункте, осуществляются им в соответствии с «Правилами перепланировки помещений», которые являются неотъемлемой частью настоящего договора (Приложение № 2 к настоящему договору), а также в рамках заключенных между ним и Застройщиком дополнительных соглашений.

7.5. Дольщик не вправе производить в Жилом помещении никаких работ лично, либо с привлечением Третьих лиц до подписания акта приема передачи на Жилое помещение, кроме случая, указанного в абзаце 2 настоящего пункта.

В случае, если Застройщиком дан допуск Дольщику на выполнение работ в Жилом помещении, риск порчи или гибели Жилого помещения, а также обязанность по возмещению затрат Застройщика или Третьих лиц по восстановлению Второго этапа строительства, самого Объекта или его частей, а также ущерба, понесенного Застройщиком в связи с невозможностью исполнения им своих обязательств по заключенным договорам с Третьими лицами, если невозможность такого исполнения вызвана действием/бездействием Дольщика в результате проведения работ в Жилом помещении, переходит к Дольщику с момента получения им такого допуска.

При выполнении в Жилом помещении (независимо от того, передано помещение по Акту допуска или по Акту приема-передачи, а также независимо от факта оформления Дольщиком права собственности на помещение) работ по внутриквартирной электрической разводке Дольщик обязуется привлекать исключительно специализированную организацию (то есть организацию, наделенную в соответствии с действующим законодательством РФ, правом на выполнение подобного рода работ, имеющую соответствующие допуски и разрешения). В случае нарушения указанного обязательства, все затраты по возмещению ущерба, причиненного Застройщику и/или Третьим лицам несет Дольщик.

Дольщик обязуется после получения допуска в Жилое помещение за свой счет осуществить работы по установке пожарных рукавов, автономных пожарных извещателей. Оборудование, подлежащее установке, передается Дольщику Застройщиком одновременно с передачей Жилого помещения по Акту приема-передачи либо по Акту допуска.

В момент подписания Акта приема-передачи (Акта допуска) Жилого помещения Дольщик получает комплект ключей от Жилого помещения и принимает на себя следующие обязательства:

- выполнить отделочные и ремонтные работы в Жилом помещении за счет собственных средств и своими силами либо с привлечением иных лиц и организаций, в строгом соответствии требованиям действующего законодательства РФ и в соответствии с рекомендациями проектной организации, выполнившей проектирование Объекта, не причиняя ущерба и вреда Общему имуществу Объекта, коммуникациям и другим инженерным сооружениям Объекта, в том числе Второму этапу строительства, прилегающей территории, в том числе земельному участку, входным группам в жилую часть Объекта, лестничным площадкам и маршам, межквартирным коридорам, лифтовому оборудованию, холлам и другим помещениям являющихся общим имуществом Объекта, не складывая строительные материалы и строительный

мусор в местах общего пользования Объекта, не доставляя неудобств и помех для эксплуатации помещений Объекта иным собственникам;

- в случае нарушения Дольщиком и/или лицами и организациями, осуществляющими ремонтные и отделочные работы в Жилом помещении обязательства, указанного в предыдущем абзаце настоящего пункта, Дольщик обязуется своими силами и за счет собственных средств устранить причиненный ущерб имуществу Объекта, в кратчайшие сроки. Ответственность за нарушение обязательства, указанного в предыдущем абзаце, за действие/бездействие лиц и организаций, привлеченных Дольщиком для выполнения ремонтных и отделочных работ в Жилом помещении, Дольщик принимает на себя;

Строительный и бытовой мусор, возникающий в ходе проведения ремонтных и отделочных работ в Жилом помещении, Дольщик обязуется хранить в Жилом помещении, вывоз осуществлять своими силами и средствами в специальные места его хранения и утилизации, не допуская загрязнение мест общего пользования Второго этапа строительства, подъезда и прилегающей к Объекту территории.

7.6. Дольщик вправе передать свои права и обязанности по настоящему Договору Третьим лицам только после уплаты Дольщиком Общей цены Жилого помещения, либо до произведения такой оплаты одновременно с переводом долга на нового Дольщика при условии получения письменного согласия Застройщика.

Уступка Дольщиком прав требований по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Жилого помещения и доли в праве общей долевой собственности на Общее имущество Дольщику.

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

7.7. После ввода многоквартирного жилого дома Второго этапа строительства в эксплуатацию и готовности передачи Жилого помещения, Застройщик извещает Дольщика, а Дольщик обязуется в течение 3 (Трёх) рабочих дней после получения письменного извещения от Застройщика приступить к принятию Жилого помещения в порядке, предусмотренном п. 6.4. настоящего Договора.

7.8. Дольщик обязуется в процессе эксплуатации Жилого помещения соблюдать требования действующего законодательства РФ, правила эксплуатации жилого фонда и иные требования, указанные в Инструкции по эксплуатации Жилого помещения, переданной Дольщику при передаче Жилого помещения по Акту приема или Акту допуска.

7.9. Дольщик обязуется в процессе эксплуатации Жилого помещения периодически осуществлять проветривание помещения с помощью открывания регулируемых оконных створок. Дольщик уведомлен Застройщиком, что монтаж натяжных потолков в жилых помещениях, расположенных на крайних этажах, рекомендуется производить не ранее, чем по истечении двух лет с момента ввода законченного строительством многоквартирного жилого дома в эксплуатацию. Риски наступления любых неблагоприятных последствий в связи с неисполнением указанных в настоящем пункте рекомендаций относятся на Дольщика в полном объеме.

7.10. Дольщик оплачивает в полном объеме расходы по содержанию Жилого помещения, Общего имущества, а также несет расходы по содержанию дворовой территории Объекта пропорционально доле в праве общей долевой собственности в Общем имуществе с даты подписания Акта приема-передачи Жилого помещения (или иного документа о передаче, в т.ч. одностороннего Акта приема-передачи, предусмотренного пунктом 6 статьи 8 Закона) и доли в праве общей долевой собственности на Общее имущество.

7.11. Расходы, связанные с инвентаризацией и паспортизацией Жилого помещения, оформлением прав собственности на Жилое помещение и долю в праве общей долевой собственности в Общем имуществе оплачиваются Дольщиком самостоятельно и за свой счет в полном объеме.

Расходы, связанные с инвентаризацией и паспортизацией Второго этапа строительства Объекта оплачиваются Дольщиком за свой счет пропорционально доле каждого Дольщика в общем имуществе.

Указанные расходы Дольщик несет путем возмещения Застройщику оплаченных последним сумм. Сумма, подлежащая оплате, рассчитывается Застройщиком и предъявляется Дольщику к оплате. Дольщик вправе запросить документ, подтверждающий расчет затрат. Оплата указанных платежей осуществляется Дольщиком на основании уведомления Застройщика в порядке и сроки, указанные в уведомлении.

7.12. Дольщик уведомлен Застройщиком о необходимости содержания в надлежащем состоянии пожарных извещателей, проведению мероприятий по их периодической очистке. Дольщик обязан предпринять все необходимые меры по предотвращению попадания строительной пыли в извещатели при производстве отделочных и ремонтных работ в Жилом помещении, своевременно менять элементы питания. Дольщик не вправе совершать действия по демонтажу пожарных извещателей, их закрытию подвесными потолками и/или ГВЛ (ГКЛ).

7.13. После подписания Акта приема-передачи Дольщик за свой счет и своими силами выполняет:

- штукатурку стен и перегородок в квартире;
- выравнивающую стяжку из цементно-песчаного раствора по плите перекрытия в Жилом помещении и на лоджиях в соответствии с рекомендациями проектной организации;
- установку вентиляторов в вентиляционных каналах;
- облицовку трубопроводов листами ГКЛ (ГКЛВ) при их открытой прокладке в кухнях, санузлах и в прихожих;
- установить автономные пожарные извещатели (устанавливаются во всех помещениях кроме санузлов) и пожарный рукав;
- замену временной металлической входной двери на постоянную, утепленную;
- чистовую отделку;
- монтаж скрытой электропроводки, за исключением подведения кабеля и подключения газового котла и сигнализаторов загазованности);
- разводку инженерных коммуникаций;
- установку газовой плиты (привлечь специализированную организацию для подключения);
- заключить договор с лицензированной организацией по обслуживанию газового котла.

7.14. Дольщик обязуется в 30 дневный срок с момента подписания Акта приёма-передачи Жилого помещения и доли в праве общей долевой собственности на Общее имущество осуществить все необходимые действия по

заключению с эксплуатирующей организацией Объекта договора на эксплуатацию и техническое обслуживание Второго этапа строительства Объекта.

Статья 8. Качество Жилого помещения. Гарантии

8.1. Качество Жилого помещения, которое будет передано Застройщиком Дольщику по настоящему Договору, должно соответствовать проектной документации на Второй этап строительства Объекта, ГОСТам, СНиП и иным обязательным требованиям в области строительства.

8.2. Гарантийный срок для Второго этапа строительства Объекта (за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого дома) составляет 5 (Пять) лет при условии надлежащей эксплуатации в соответствии с инструкцией по эксплуатации. Указанный срок исчисляется с момента подписания акта приема-передачи Жилого помещения и доли в праве общей долевой собственности в Общем имуществе.

Гарантийный срок технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Второго этапа строительства Объекта составляет 3 (Три) года. Указанный срок исчисляется с момента подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Жилого помещения при условии надлежащей эксплуатации в соответствии с инструкцией по эксплуатации и паспортами на оборудование.

8.3. В случае, если Второй этап строительства Объекта построен Застройщиком с отступлением от условий настоящего Договора, приведшими к ухудшению его качества, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, Дольщик по своему выбору вправе потребовать от Застройщика:

- безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- соразмерного уменьшения цены Договора;
- возмещения своих расходов на устранение недостатков.

Статья 9. Срок действия Договора. Досрочное расторжение

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

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

Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи или иного документа о передаче Жилого помещения и доли в праве общей долевой собственности в Общем имуществе.

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

а) если в течение 2 (Двух) месяцев после истечения срока, предусмотренного пунктом 5.1 настоящего договора для внесения Первоначального взноса, указанная сумма не будет оплачена Дольщиком;

б) если настоящим Договором предусмотрена оплата стоимости долевого участия в рассрочку – в случае нарушения Дольщиком сроков внесения платежей более чем 3 (Три) раза в течение 12 (Двенадцати) месяцев, независимо от количества дней задержки, или просрочки внесения Дольщиком денежных средств в качестве оплаты по одному платежу более чем на 2 (Два) месяца от срока, предусмотренного Графиком платежей.

в) в иных случаях, установленных договором.

9.4. В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным пунктом 9.3. настоящего договора, Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Дольщиком в счет Цены договора, в течение десяти рабочих дней со дня его расторжения. Если в указанный срок Дольщик не обратился к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных Дольщиком в счет Цены договора, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить эти денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается Дольщику.

9.5. Дольщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в случае:

1) неисполнения Застройщиком сроков по передаче Жилого помещения в срок, превышающий установленный настоящим Договором срок передачи на 2 месяца;

2) неисполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных пунктом 8.3. настоящего Договора;

3) существенного нарушения требований к качеству Жилого помещения.

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

1) прекращения или приостановления строительства Второго этапа Объекта, в состав которого входит Жилое помещение, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный настоящим Договором срок Жилое помещение не будет передано Дольщику;

2) существенного изменения проектной документации строящегося Второго этапа Объекта, в состав которого входит Жилое помещение, в том числе существенного изменения его размеров. Стороны пришли к соглашению, что под существенным изменением размеров понимается изменение площади Объекта, а так же площади Жилого помещения, более чем на 5 % от проектных площадей;

3) изменения назначения общего имущества и/или нежилых помещений, входящих в состав Второго этапа строительства Объекта.

9.6. Застройщик в случае расторжения Договора по основаниям, предусмотренным пунктом 9.5. настоящего Договора, в течение двадцати рабочих дней со дня расторжения настоящего Договора, в случае расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным пунктом 9.5.1. настоящего Договора, в течение десяти рабочих дней со дня расторжения договора, обязуется возвратить Дольщику денежные средства, уплаченные им в счет Цены договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере 1/150 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Дольщиком. Указанные проценты начисляются со дня внесения Дольщиком денежных средств или части денежных средств в счет Цены Договора до дня их возврата Застройщиком Дольщику.

Если в течение срока, установленного абзацем 1 настоящего пункта, Дольщик не обратился к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных Дольщиком в счет Цены Договора, и процентов на эту сумму за

пользование указанными денежными средствами, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения вышеуказанного срока, обязан зачислить денежные средства и проценты за пользование денежными средствами в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается Дольщику.

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

9.8. В случае нарушения Застройщиком предусмотренных пунктами 9.4., 9.6. настоящего Договора сроков возврата денежных средств или срока зачисления этих денежных средств в депозит нотариуса Застройщик уплачивает Дольщику проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере $1/150$ ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день соответствующего исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Дольщиком. Указанные проценты начисляются со дня, следующего за днем истечения срока возврата Застройщиком денежных средств Дольщику или срока зачисления этих денежных средств в депозит нотариуса, до дня возврата денежных средств.

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

Статья 10. Ограничения (Обременения)

10.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по настоящему Договору с момента государственной регистрации настоящего Договора у Дольщика считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства (создания) объекта недвижимости, в составе которого будут находиться объекты долевого строительства, земельный участок, и строящиеся (создаваемые) на этом земельном участке объект недвижимости (с учетом положений п. 2.2. настоящего Договора).

10.2. С момента передачи Жилого помещения и доли в праве общей долевой собственности на Общее имущество право залога, возникшее на основании Закона, не распространяется на Жилое помещение и долю в праве общей долевой собственности на Общее имущество.

Статья 11. Порядок разрешения споров

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

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

Статья 12. Ответственность

12.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору, если иное не установлено Договором, сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренную действующим законодательством РФ и настоящим договором неустойку и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

12.2. Подлежащая уплате неустойка уплачивается на основании соответствующего письменного требования заинтересованной стороны. При отсутствии письменного требования неустойка не начисляется и не уплачивается.

12.3. Исполнение обязанности по выплате неустойки не освобождает Стороны от исполнения обязательств по настоящему Договору.

Статья 13. Освобождение от ответственности (Форс-мажор)

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

«Форс-мажор» означает:

- 1) любой мятеж, бунт, общественные беспорядки или военные действия в государственном масштабе;
- 2) пожары, наводнения или другие стихийные и природные бедствия, непосредственно влияющие на ход строительства;
- 3) любые аналогичные события, выходящие за рамки разумного контроля Сторон или Стороны.

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

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

Статья 14. Заключительные положения

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

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

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

Расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора, приложений и дополнений к нему, права собственности Дольщика на Жилое помещение оплачиваются в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ.

14.4. Настоящий Договор составлен в простой письменной форме и подписан Сторонами в трех экземплярах, по одному для каждой из Сторон и один для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тверской области. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

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

Статья 15. Адреса и реквизиты Сторон

Застройщик	Дольщик
<p>Общество с ограниченной ответственностью «Техстрой»</p> <p>170100, Тверская область, Тверь г., ул. Трехсвятская, дом 24, помещение ХХ ИНН/КПП 6952042012/695001001, ОГРН 1146952013449 Банковские реквизиты: р/с 40702810727250000045 в Филиал "ЦЕНТРАЛЬНЫЙ" Банка ВТБ ПАО Г. Москва к/с 30101810145250000411 БИК 044525411</p> <p>Генеральный директор ООО «Техстрой»</p> <p>_____/ Лукомник П.Ю.</p> <p>М.П.</p>	<p>граждан ____ РФ _____</p> <p>пол: _____, ____ года рождения, место рождения: _____, паспорт _____, выдан _____, дата выдачи _____ г., код подразделения: _____, зарегистрирован по адресу: _____, дом _____, кв. _____, _____ состоящ в браке</p> <p>Дольщик:</p> <p>_____/_____/_____</p>

**Перечень работ,
выполняемых «Застройщиком» при строительстве Второго этапа строительства Объекта,
стоимость которых включена в стоимость
Жилого помещения, передаваемого в собственность Дольщику**

ИНЖЕНЕРНЫЕ СЕТИ

1. Система отопления:

- Трубная «периметральная» разводка выполняется по полам от коллектора; разводка выполнена из полипропиленовых труб
- Монтаж приборов отопления – в санузлах полотенцесушители, в остальных жилых помещениях и кухнях радиаторы
- Монтаж отопительных газовых котлов

2. Система водоснабжения

- Монтаж стояков холодного водоснабжения из напорных полипропиленовых труб без внутриквартирной разводки холодной воды, без установки сантехприборов и смесителей
- Подводка холодной воды к газовому котлу
- Установка поквартирных приборов учета

3. Система канализации

- Монтаж стояков из полипропиленовых канализационных труб без внутриквартирной разводки
- Подключение конденсатотводчика дымоходной системы к системе канализации в квартирах на нижнем этаже

4. Система электроснабжения

- Прокладка скрытой электропроводки до внутриквартирного электрического шкафа (внутриквартирная разводка внутри помещений не выполняется), без установки электрических розеток и выключателей
- Монтаж внутриквартирного щита с автоматом защиты
- Подводка кабеля и подключение газового котла, сигнализаторов загазованности

- Устройство заземления в санузлах

5. Система газоснабжения

- Монтаж стояков газоснабжения
- Подводка и подключение газового котла
- Подводка к газовой плите (без установки соединительных шлангов и газовой плиты)
- Монтаж приборов учета расхода газа

6. Система вентиляции

- Приток воздуха к котлу и удаление продуктов горения через дымоходы.

СТРОИТЕЛЬНЫЕ И ОТДЕЛОЧНЫЕ РАБОТЫ

- установка оконных блоков с пластиковым профилем и двухкамерным стеклопакетом (без установки подоконной доски) с открыванием в соответствии с проектом;
- Установка наружных оконных сливов из окрашенной оцинкованной стали;
- Остекление балконов и лоджий - окна из ПВХ профиля с энергосберегающим стеклопакетом;
- Установка запорной арматуры оконных и балконных блоков.
- установка входной двери металлической без утепления с одним замком;
- чистовая отделка в местах общего пользования по проекту;
- прокладка слаботочных сетей от этажного щита до внутриквартирного щита (домофон, телевидение, интернет)

Застройщик _____
М.П.

Дольщик: _____

ПРАВИЛА ПЕРЕПЛАНИРОВКИ (ПЕРЕУСТРОЙСТВА) ПОМЕЩЕНИЙ

1. Переустройство (перепланировка) Жилого помещения представляет собой разборку (полную, частичную) перегородок в пределах приобретенного Жилого помещения, перенос перегородок в пределах приобретенного Жилого помещения, устройство новых перегородок, объединение ванной комнаты с туалетом, устройство (перенос, изменение проектных размеров) проемов в пределах приобретенного Жилого помещения за исключением дверного проема входной двери, закладка дверных проемов.
2. Предложения Дольщика по перепланировке (переустройству, переоборудованию) Жилого помещения принимаются не позднее девяти месяцев с начала строительства Второго этапа. По истечении указанного срока предложения Дольщика по перепланировке (переустройству, переоборудованию) Жилого помещения не принимаются; перепланировка (переустройство, переоборудование) Жилого помещения не производится.
3. Не принимаются предложения по перепланировке Жилого помещения, влекущие за собой изменения в положении центральных трубопроводов (стояков) холодного водоснабжения, газоснабжения, электропроводки или ухудшающие условия инженерного обеспечения, а также права и условия проживания других Дольщиков.
4. Не принимаются предложения, влекущие изменения несущих и/или конструктивных элементов в здании, нарушающие качество и/или конструктивную надежность Второго этапа строительства Объекта.
5. Дополнительные затраты, вызванные перепланировкой Жилого помещения, на проектные, строительномонтажные работы, затраты на согласования, пересчеты объемов и стоимости работ оплачиваются Дольщиком отдельно, согласно представляемых Застройщиком счетов и расчетов.
6. Если по желанию Дольщика были выполнены работы по перепланировке Жилого помещения, а в дальнейшем договор долевого участия в строительстве по его инициативе либо по инициативе Застройщика был расторгнут, Дольщик по требованию Застройщика обязан компенсировать расходы Застройщика на восстановление Жилого помещения в проектном решении. Возврат денежных средств, внесенных Дольщиком в счет финансирования долевого участия, осуществляется за вычетом стоимости работ по восстановлению Жилого помещения в проектном решении. Порядок возмещения стоимости неотделимых улучшений осуществляется в порядке, предусмотренном договором.

Застройщик _____
М.П.

Дольщик: _____

Приложение № 3
к Договору № ____/2э/____ на участие в долевом строительстве
жилого дома (этап строительства: второй)
от « ____ » _____ 202__ года

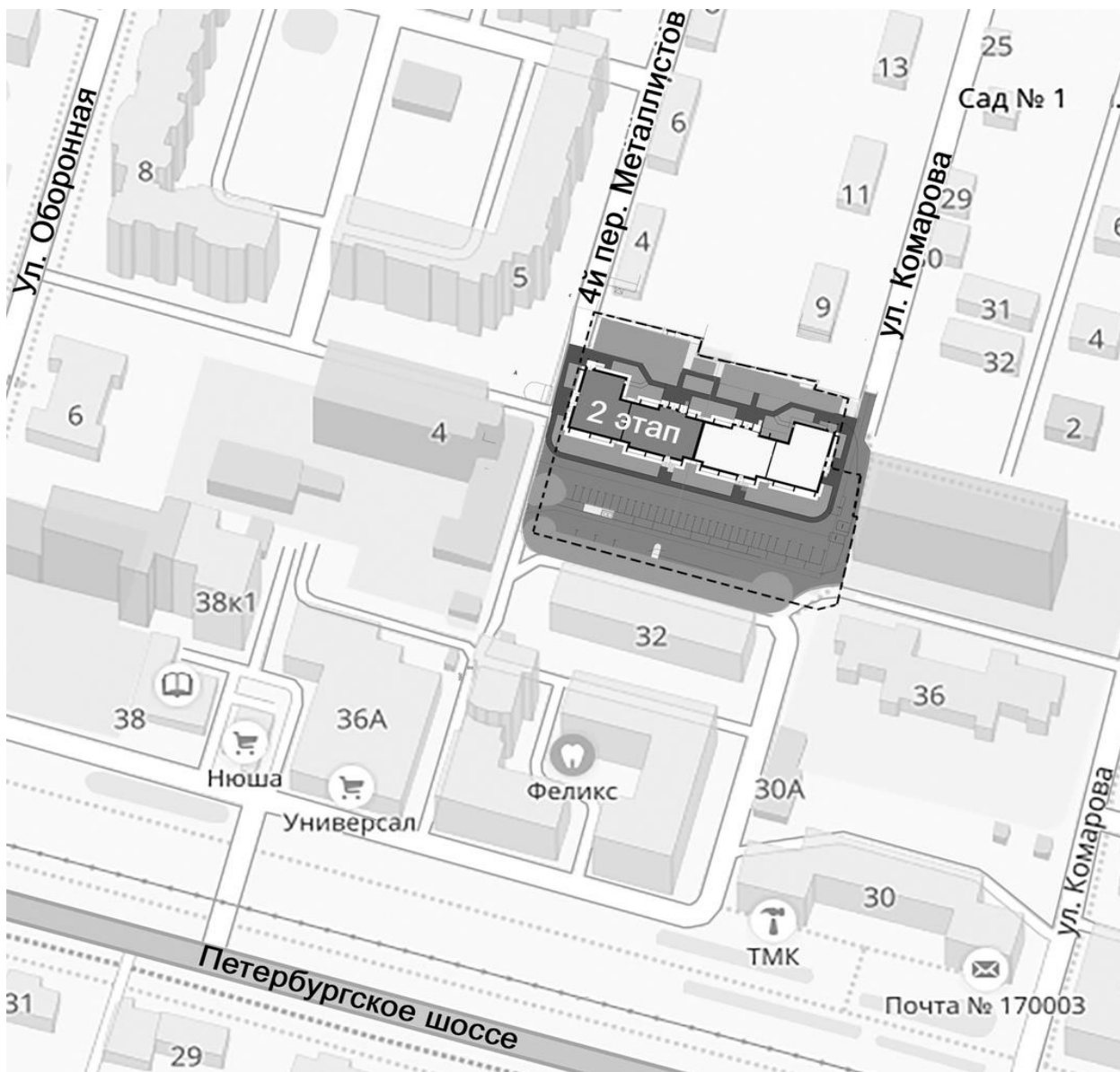
Выкопировка из типового плана __ (_____) этажа Объекта

Застройщик _____
М.П.

Дольщик: _____

Приложение № 4
к Договору № ____/2э/____ на участие в долевом строительстве
жилого дома (этап строительства: второй)
от « ____ » _____ 202__ года

**Местоположение участка,
предоставленного под строительство Объекта**



Застройщик _____
М.П.

Дольщик: _____

РЕГЛАМЕНТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В АРХИТЕКТУРНЫЙ ОБЛИК ОБЪЕКТА,

1. Кондиционеры:
 - наружные блоки кондиционеров можно устанавливать на крыше (на вытяжных шахтах), внутри лоджий или балконов, на стенах внутридворового фасада;
 - дренаж от внутренних блоков сбрасывать во внутреннюю систему канализации квартиры либо в наружные водосточные трубы;
 - при проходе трасс системы кондиционирования через кровли – применять специальные кровельные элементы, обеспечивающие герметичность проходок.
2. Тарелки спутникового телевидения: размещение аналогично наружным блокам кондиционеров. Работы по монтажу оборудования систем кондиционирования и спутникового телевидения проводить с разрешения и под контролем управляющей компании
3. Рольставни:
 - установка рольставен допускается только на окна дворового фасада
4. Установка решеток на окна допускается только в дворовой части фасада
5. Зашивка открытой террасы **не допускается.**
6. Внесение изменений в цветное решение и архитектурные элементы фасада не допускается.

Застройщик: _____
М.П.

Дольщик: _____