

**ДОГОВОР №1**  
**участия в долевом строительстве**

г. Тверь

« »

2021г.

**Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «АЛЬФА»**, в лице Генерального директора Зуйковой Елены Рифовны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и **Участник долевого строительства**, с другой стороны, вместе именуемые Стороны, заключили настоящий Договор, именуемый в дальнейшем «Договор», о нижеследующем.

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

**1.1.** Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный многоэтажный жилой дом (далее – «Жилой дом») со встроенными помещениями общественного назначения по ул. Псковская, на земельном участке площадью **6710 кв.м.** с кадастровым номером **69:40:0200180:6297** (Адрес (местоположение) объекта (строительный адрес): Тверская область, г. Тверь, ул. Псковская, д.1) и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать соответствующий объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома. Почтовый адрес Жилого дома в процессе исполнения настоящего Договора может уточняться по решению городской администрации.

**1.2.** Застройщик выполнил все предусмотренные законодательством Российской Федерации обязанности, в том числе по отводу земельного участка под строительство, опубликовал проектную декларацию и получил разрешение на строительство – 69-гу69304000-102-2020 от 30.12.2020 года на строительство Жилого дома:

Вид	Жилой дом
Назначение	Жилое
Количество этажей	14-17
Общая площадь, кв.м.	18902,74
Материал наружных стен	Монолитный железобетон, ячеистобетонные блоки
Материал поэтажных перекрытий	Монолит. ж/б
Класс энергоэффективности	В (высокий)
Класс сейсмостойкости, б	5

**1.3.** Под объектом долевого строительства понимается квартира со следующими характеристиками:

<b>№ квартиры (строительный)</b>	
Количество комнат	
Общая проектная площадь, кв.м	
Приведенная площадь (с учетом понижающего коэффициента 0,5), кв.м.	
Жилая проектная площадь, кв.м	
Площадь комнаты 1, кв.м.	
Площадь кухни/кухонной зоны, кв.м.	
Площадь помещения вспомогательного назначения, кв.м.	
Площадь лоджии, кв.м.	
Этаж	
Местоположение квартиры в осях	

**1.4.** Участник долевого строительства ознакомлен с планом квартиры, содержание которого ему понятно, и с которым он согласен.

**1.5.** Описание объекта долевого строительства составлено на основании проектной документации и является предварительным. Окончательное определение объекта долевого строительства будет произведено Застройщиком после получения разрешения на ввод указанного выше Жилого дома в эксплуатацию на основании технического плана квартиры, выданного органами инвентаризации и кадастрового учета объектов капитального строительства.

**1.6.** У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на вышеуказанную квартиру одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество вышеуказанного Жилого дома, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на указанную выше квартиру.

Размер доли Участника долевого строительства в праве общей долевой собственности на общее имущество вышеуказанного жилого дома, в том числе на земельный участок, пропорционален размеру общей площади вышеуказанной квартиры.

**1.7.** Срок окончания строительства Жилого дома, указанного в пункте 1.1. настоящего Договора, и сдачи его в эксплуатацию ориентировочно: **31.12.2022г.**

Вышеуказанный срок окончания строительства может уточняться в ходе строительства.

## **2. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОКИ И ПОРЯДОК УПЛАТЫ**

**2.1.** Цена настоящего Договора, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства объекта долевого строительства, на момент подписания настоящего Договора составляет ( ) рублей **00 коп.**

**2.2.** Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора на специальный счет эскроу, открываемый в ПАО «Сбербанк России» (далее – «Эскроу-агент»), для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (далее – «Депонент») в целях их перечисления Застройщику при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, между Застройщиком, депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

**2.2.1.** Эскроу-агент: ПАО «Сбербанк России», место нахождения: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, дом 19, Телефон: (4822) 77-86-21, факс: (4822) 77-86-00.

Депонент: Общество с ограниченной ответственностью «Группа ТКС» (Адрес: 170100, г. Тверь, ул. Трехсвятская, д.17, офис 36; ОГРН 113 695 201 6794; ИНН/КПП 6950172584/695001001).

Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «АЛЬФА» (Адрес: 170043, г.Тверь, ул.Левитана, д.56, оф. VIII; ИНН/КПП 6950241213/695001001; ОГРН 1206900007478).

Депонируемая сумма: 2 000 750 (Два миллиона семьсот пятьдесят) рублей 00 коп.

Срок перечисления Депонентом суммы депонирования: в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора.

Срок условного депонирования денежных средств: до 30.04.2023.

Основания перечисления Застройщику депонированной суммы: разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного Жилого дома; выписка из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающая государственную регистрацию право собственности в отношении одного Объекта долевого строительства входящего в состав Жилого дома.

**2.3.** Участник долевого строительства обязуется оплатить денежные средства, указанные в пункте 2.1. настоящего Договора в порядке и сроки, установленные Графиком платежей (Приложение № 1 к настоящему Договору).

**2.4.** Цена настоящего Договора определяется как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуги Застройщика и может быть изменена в случаях, предусмотренных п.2.8. и п.2.9. настоящего Договора.

**2.5.** Факт произведенных платежей Участником долевого строительства подтверждается платежными документами с отметкой банка об исполнении. Днем исполнения платежа является день поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

**2.6.** Стороны пришли к соглашению, что для целей расчета цены настоящего Договора в общую проектную площадь объекта долевого строительства включается площадь лоджий (балконов) с понижающим коэффициентом.

**2.7.** После окончания строительства объекта и ввода его в эксплуатацию, при условии получения кадастрового паспорта на объект, Стороны на основании обмеров органа БТИ произведут уточнение площади квартиры, в т.ч. лоджии и общей площади помещения, передаваемого Участнику долевого строительства.

В случае расхождения в пределах 2 квадратных метров планируемой расчетной общей площади квартиры с фактической расчетной общей площадью, цена по настоящему Договору изменению не подлежит.

**2.8.** Если по результатам обмеров БТИ фактическая общая площадь Квартиры (с балконами, лоджиями) по отношению к проектной увеличилась, то Участник долевого строительства доплачивает возникшую разницу (превышающую 2 кв.м. проектной площади) в течение 5 (Пяти) дней после надлежащего уведомления (по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку) его Застройщиком, но не позднее дня подписания Акта приема-передачи Квартиры.

**2.9.** Если по результатам обмеров БТИ фактическая общая площадь Квартиры (с балконами, лоджиями) по отношению к проектной уменьшилась, то Участнику долевого строительства возвращается разница (превышающая 2 кв.м. проектной площади) в течение 5 (Пяти) дней после предоставления Участником долевого строительства реквизитов счета в банке, на который должны быть возвращены денежные средства.

**2.10.** В цену настоящего Договора не включены расходы, связанные с регистрацией настоящего Договора, дополнительных соглашений к нему, услуги по подготовке и передаче на государственную регистрацию документов, необходимых для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

### **3. ПЕРЕДАЧА И ПРИЕМКА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

**3.1.** Застройщик обязуется в течение 3 (Трех) месяцев со дня получения разрешения на ввод вышеуказанного Жилого дома в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства в собственность по Акту приема-передачи Объект долевого строительства при условии выполнения последним обязательств, предусмотренных настоящим Договором, в том числе по оплате цены настоящего Договора, возмещению стоимости коммунальных услуг, расходов, связанных с паспортизацией жилого помещения. При этом датой получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию считается день получения Застройщиком указанного разрешения на руки.

**3.2.** Застройщик не менее чем за 1 (Один) месяц до наступления установленного настоящим Договором срока передачи Объекта долевого строительства направляет Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства вышеуказанного Жилого дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче с предупреждением о необходимости принятия последним Объекта долевого строительства и о последствиях его бездействия.

**3.3.** Сообщение направляется Участнику долевого строительства по адресу, указанному в настоящем Договоре, по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении или вручается Участнику долевого строительства лично под расписку.

**3.4.** Участник долевого строительства, получивший вышеуказанное сообщение Застройщика, обязан принять объект долевого строительства в течение 3 (трех) рабочих дней со дня начала передачи объектов долевого строительства. Участник долевого строительства не имеет права отказываться от приемки Объекта долевого строительства, за исключением случаев наличия в нем существенных недостатков, делающих невозможным его использование, как жилого помещения, которые не могут быть устранены.

**3.5.** В случае, если объект долевого строительства построен Застройщиком с отступлением от условий настоящего Договора и (или) иных обязательных требований, приведшими к ухудшению качества объекта долевого строительства, или с иными недостатками Застройщик обязуется безвозмездно устранить недостатки в разумный срок либо соразмерно уменьшить цену настоящего Договора.

Перечень недостатков составляется Сторонами при приемке квартиры путем подписания Акта о несоответствии объекта долевого строительства с указанием срока их устранения.

Застройщик после устранения вышеуказанных недостатков либо соразмерного уменьшения цены настоящего Договора обязуется уведомить об этом Участника долевого строительства.

**3.6.** При уклонении Участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства в согласованный срок, или при необоснованном отказе от принятия объекта долевого

строительства Застройщик по истечении 2 (Двух) месяцев со дня, предусмотренного настоящим Договором для передачи объекта долевого строительства, вправе составить односторонний Акт о передаче. При этом обязательства по несению расходов на содержание Квартиры, риск её случайной гибели или повреждения признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего Акта о передаче Квартиры, а Застройщик освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательства по передаче квартиры.

Застройщик вправе составить односторонний Акт о передаче квартиры в следующих случаях:

- уклонение Участника долевого строительства от принятия Квартиры: неявка в установленный срок для подписания Акта приема-передачи и не предоставления Застройщику обоснованного отказа от принятия Квартиры и подписания Акта приема-передачи;

- предоставление Застройщику необоснованного отказа Участника долевого строительства от принятия Квартиры и подписания Акта приема-передачи (отказ от приемки Квартиры не содержит мотивированной ссылки на условия Договора и нормы действующего законодательства, в соответствии с которыми допускается такой отказ; отсутствуют фактические обстоятельства, указанные в условиях (нормах), на которые ссылается Участник долевого строительства в обосновании своего отказа от принятия Квартиры и/или подписания Акта прием-передачи; );

- возврат оператором почтовой связи заказного письма с сообщением об отказе Участника от его получения, либо по причине отсутствия Участника долевого строительства по указанному им в договоре почтовому адресу, либо по причине неявки Участника долевого строительства за почтовым отправлением.

**3.7.** Участник долевого строительства несет все имущественные риски, связанные с гибелью или порчей объекта долевого строительства, а также все расходы, связанные с его содержанием и оплатой коммунальных услуг, со дня подписания Акта приема-передачи либо одностороннего Акта о передаче объекта долевого строительства независимо от наличия или отсутствия у Участника долевого строительства зарегистрированного права собственности на вышеуказанный объект долевого строительства.

**3.8.** Квартира передается без проведения отделочных работ в соответствии с проектно- сметной документацией на строительство Жилого дома. Стороны признают, что при подписании Акта приема-передачи квартиры, Участник долевого строительства получает квартиру во владение и пользование, что, в том числе, дает ему доступ к потреблению услуг по электроснабжению, отоплению, холодному и горячему водоснабжению, водоотведению.

**3.9.** Государственная регистрация возникновения права собственности на вышеуказанную квартиру одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

**3.10.** Расходы, связанные с изготовлением технического плана и кадастрового паспорта вышеуказанной квартиры, государственной регистрацией права собственности на объект долевого строительства, возлагаются на Участника долевого строительства.

## **4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

### **4.1. Права и обязанности Застройщика**

**4.1.1.** Обязуется с привлечением подрядных организаций или самостоятельно осуществить проектирование и строительство Жилого дома в соответствии с требованиями проектной документации, градостроительными и иными нормами.

**4.1.2.** Обязуется подготовить в установленном законодательством порядке документы, необходимые и достаточные для обеспечения возможности государственной регистрации настоящего Договора.

**4.1.3.** Обязуется вносить в проектную декларацию изменения, касающиеся сведений о застройщике и проекте строительства, а также фактов внесения изменений в проектную документацию, в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

**4.1.4.** В случае, если строительство Жилого дома не может быть завершено в сроки, предусмотренные настоящим Договором Застройщик не позднее чем за 2 (Два) месяца до истечения указанного срока обязуется направить Участнику долевого строительства по адресу, указанному в настоящем Договоре, письмом с описью вложения и уведомлением о вручении или вручить последнему лично под расписку соответствующую информацию.

**4.1.5.** Застройщик обязуется обеспечить выполнение своих обязательств за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанности по передаче жилого помещения Участнику долевого строительства по настоящему Договору.

**4.1.6.** Обязуется по окончании строительства и получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию передать квартиру Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи при условии выполнения в полном объеме Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему Договору.

**4.1.78.** Вправе внести архитектурные, структурные изменения в объект, заменить строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации на эквивалентные по качеству при условии, что по завершении строительства Жилого дома в целом и Объект в частности будут отвечать требованиям проектной документации.

**4.1.8.** С целью обеспечения строительства Жилого дома пользоваться банковскими кредитами и заемными средствами. Возврат кредитов, заемных средств и уплата процентов по ним, в т.ч. и сверх ставок ЦБ производятся из финансирования, осуществляемого Участником долевого строительства, в пределах суммы, указанной в п. 2.1. настоящего Договора.

#### **4.2. Права и обязанности Участника долевого строительства**

**4.2.1.** Уплатить Цену настоящего Договора и принять квартиру по Акту приема-передачи в порядке и сроки, установленные настоящим Договором.

**4.2.2.** До государственной регистрации права собственности на объект долевого строительства обязуется без письменного согласия Застройщика не передавать третьим лицам права и обязанности по настоящему Договору. Уступка Участником прав требований по настоящему Договору допускается только с одновременным переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном действующим законодательством с письменного согласия Застройщика.

**4.2.3.** До государственной регистрации права собственности на объект долевого строительства обязуется не производить в нем строительно-монтажные и другие работы по перепланировке, а также работы по изменению фасада Жилого дома в целом.

**4.2.4.** После государственной регистрации права собственности на объект долевого строительства имеет право осуществлять его перепланировку в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации только с согласия Банка.

**4.2.5.** Принять квартиру, указанную в пункте 1.3. настоящего Договора по Акту приема-передачи.

**4.2.6.** Лично или через представителя, путем выдачи соответствующей доверенности, произвести действия по подаче документов на государственную регистрацию настоящего Договора, а после передачи квартиры по Акту приема-передачи - зарегистрировать право собственности на объект в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии и нести расходы по государственной регистрации в установленном законом порядке.

**4.2.7.** Требовать передачи квартиры в срок и порядке, установленных настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

### **5. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**

**5.1.** Срок гарантии по качеству объекта долевого строительства составляет 5 (Пять) лет с момента передачи объекта долевого строительства.

**5.2.** Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав объекта долевого строительства составляет 3 (Три) года с момента передачи объекта долевого строительства.

Под технологическим и инженерным оборудованием понимаются любые элементы инженерных систем здания, расположенных в пределах объекта долевого строительства, необходимые для его нормального использования по назначению, в том числе: системы вентиляции, кондиционирования воздуха, теплоснабжения, водоснабжения, электроснабжения, канализации.

### **6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

**6.1.** За неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Федеральным законом от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» неустойки и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

## **7. ФОРС-МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА**

**7.1.** Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнения любого из своих обязательств по настоящему Договору, если неисполнение будет являться следствием общеизвестных обстоятельств непреодолимой силы: наводнение, пожар, землетрясения, любые другие стихийные бедствия, военные действия любого характера.

**7.2.** В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы срок выполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия.

**7.3.** Если обстоятельства непреодолимой силы действуют на протяжении 3 (Трех) последовательных месяцев и не обнаруживают признаков прекращения, любая из сторон вправе отказаться от исполнения настоящего Договора путем направления письменного уведомления другой стороне.

## **8. УСТУПКА ПРАВ ПО ДОГОВОРУ**

**8.1.** Участник долевого строительства вправе уступить свои права по настоящему Договору третьему лицу только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства с письменного согласия Застройщика.

**8.2.** Уступка Участником долевого строительства прав по настоящему Договору допускается до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи квартиры.

**8.3.** Уступка прав по настоящему Договору подлежит государственной регистрации в управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тверской области.

## **9. СРОК ДЕЙСТВИЯ И ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ, РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

**9.1.** Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тверской области, вступает в силу с момента его регистрации и действует до полного исполнения Сторонами всех принятых на себя обязательств надлежащим образом.

**9.2.** Настоящий Договор может быть изменен или расторгнут в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Все изменения к настоящему Договору оформляются путем подписания Сторонами соглашения в виде отдельного документа, который является неотъемлемой частью настоящего Договора.

**9.3.** Извещения, претензии и прочая корреспонденция, предусмотренная настоящим Договором или вытекающая из исполнения настоящего Договора, направляется по адресам, указанным в настоящем Договоре.

## **10. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**

**10.1.** Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства дает тем самым свое согласие на:

- межевание земельного участка, указанного в п.1.1. настоящего Договор, а также его разделение на смежные участки, перераспределение, объединение;
- изменение вида разрешенного использования земельного участка, указанного в п.1.1. настоящего Договора, при условии, что такое изменение не препятствует строительству многоквартирного жилого дома;
- снятие с кадастрового учета земельного участка, указанного в п.1.1. настоящего Договора, а также постановку на кадастровый учет вновь образованного/образованных земельных участков;
- регистрацию прав Застройщика на вновь образованные земельные участки;
- изменение границ указанных земельных участков путем их раздела (объединения) на земельные участки меньшего (большого) размера, в случае строительства в соответствии с градостроительным законодательством на данных земельных участках других объектов недвижимости.

## **11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

**11.1.** Все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, будут решаться сторонами путем переговоров. Если Стороны не придут к соглашению, каждая Сторона имеет право передать спор на рассмотрение в суд в порядке, предусмотренной действующим законодательством Российской Федерации.

**11.2.** В части, не предусмотренной настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

**11.3.** Недействительность какого-либо условия настоящего Договора не влечет за собой недействительность прочих его условий.

**11.4.** 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.

**11.5.** Застройщик доводит до сведения Участника долевого строительства, а Участник долевого строительства к сведению принимает, что исполнение обязательств Застройщика по настоящему Договору обеспечивается залогом в порядке, предусмотренном Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

**11.6.** Настоящий Договор составлен в трех подлинных экземплярах, из которых один экземпляр передается Застройщику, один экземпляр передается Участнику долевого строительства и один в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тверской области.

Все экземпляры настоящего Договора имеют равную юридическую силу. Расходы по регистрации настоящего Договора несет Участник долевого строительства.

## 11. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

<b>Застройщик</b>	<b>Участник долевого строительства</b>
Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «АЛЬФА» 170043, г.Тверь, ул.Левитана, д.56, оф. VIII ИНН/КПП 6950241213/695001001 ОГРН 1206900007478 р/сч 4070 2810 9630 0001 4164 в Тверское отделение №8607 ПАО СБЕРБАНК Г.ТВЕРЬ БИК 042809679 к/сч 3010 1810 7000 0000 0679  _____/Зуйкова Е.Р./	