

Договор участия в долевом строительстве №ТЖС/_____кв/_____
Российская Федерация, Тверская область, город Тверь, проспект Чайковского, дом
19а,офис601
(Две тысячи двадцать первый год, _____)

Общество с ограниченной ответственностью «ТВЕРЬЖИЛСТРОЙ» (ОГРН 1166952060604;ИНН/КПП6950192615/695001001), именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице директора Кравченко Олега Брониславовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданка РФ _____, _____, паспорт РФ серия _____ номер _____, выдан _____, дата выдачи _____ г, код подразделения _____, зарегистрирована по месту жительства: _____, именуемая в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Правовое обоснование договора

1.1. Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом РФ и Федеральным Законом "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" от 30.12.2004 N 214-ФЗ.

1.2. **Застройщик** – юридическое лицо, имеющее на праве собственности земельный участок общей площадью 24 442 кв.м., расположенный по адресу: г. Тверь, бульвар Гусева, д. 61 (Постановлением №1464 администрации г. Твери от 22.12.2020 о присвоении адреса земельному участку и объекту капитального строительства на бульваре Гусева в Московском районе) с кадастровым номером 69:40:0200180:6301 и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с Федеральным Законом "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" от 30.12.2004 N 214-ФЗ для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирного дома и иных объектов недвижимости, за исключением объектов производственного назначения, на основании полученного разрешения на строительство.

1.3. Основанием для заключения настоящего договора являются:

1.3.1. Право собственности Застройщика на:

- **земельный участок** общей площадью 24 442 кв.м., расположенный по адресу: г. Тверь, бульвар Гусева, д. 61 с кадастровым номером 69:40:0200180:6301, что подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости, выданной 13.02.2021г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 25.06.2020г. сделана запись регистрации № 69:40:0200180:6301-69/068/2020-1;

1.3.2. **Разрешение на строительство** жилого дома от «02» октября 2020 г. № 69-гу69304000-47-2020, выданное Департаментом архитектуры и градостроительства администрации города Твери; Решение №1 от 30.12.2020г. о внесении изменений в разрешение на строительство № 69-гу69304000-47-2020 от 02.10.2020г., выданное Департаментом архитектуры и градостроительства администрации города Твери.

1.3.3. **Положительное заключение негосударственной экспертизы** проектной документации от «17» сентября 2020 г. № 69-2-1-2-045691-2020, выданное ООО «ЭкспертПроект»;

1.3.4. **Проектная декларация** - Электронная форма проектной декларации размещена на сайте единой информационной системы жилищного строительства.

Министерством Тверской области по обеспечению контрольных функций выдано заключение о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частями 1.1 и 2 статьи 3, статьями 3.2, 20 и 21 Федерального закона от 30 декабря 2004 года №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» №40 от 19.04.2021г., №ЗОС/146/69-000625 от 19.04.2021г.

1.4. **Участник долевого строительства** – физическое или юридическое лицо, участвующее в строительстве Объекта долевого строительства собственными денежными средствами и имеющее право при уплате обусловленной договором цены, принять Объект долевого строительства от Застройщика при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома в собственность.

1.5. **Многоквартирный жилой дом** – «Жилая застройка, расположенная на земельном участке с кадастровым номером 69:40:0200180:6301, по адресу почтового ориентира: Тверская область, город Тверь, ул. Левитана, д. 46. 1 очередь строительства» 1 этап (Постановлением №1464 администрации г. Твери от 22.12.2020 о присвоении адреса земельному участку и объекту капитального строительства на бульваре Гусева в Московском районе, присвоен адрес: г. Тверь, бульвар Гусева, д. 61)

Описание основных конструкций: Конструктивная схема дома принята каркасной. Несущий каркас состоит из монолитных железобетонных колонн и монолитного железобетонного перекрытия. Фундаменты – монолитная железобетонная плита на естественном основании толщиной 800 мм. Наружные стены подземной части – монолитные железобетонные с наружным утеплением и гидроизоляцией. Наружные стены – самонесущие из силикатного кирпича толщиной 250мм, утеплитель-теплоизоляционные плиты на синтетическом связующем толщиной 120 мм, плотностью 100 кг/м³ и облицовкой- вентилируемым фасадом. Наружная облицовка вентфасада из керамогранитных плит. Межквартирные перегородки толщиной 250 мм – из мелких стеновых блоков ячеистого бетона D600 ГОСТ21520-76. Межкомнатные перегородки - из силикатного кирпича толщиной 120 мм. Перегородки в ванных комнатах -из керамического кирпича толщиной 120 мм. Окна, витражи- из ПВХ профиля. Крыша – плоская, рулонная с внутренним водостоком. Многоквартирный жилой дом оборудован системой хозяйственно-питьевого водопровода, канализации, газоснабжения, вентиляции, электроснабжения, поквартирного отопления и горячего водоснабжения с установкой двухконтурных котлов в каждой квартире, телефонизации, телевидения, лифта. В цокольной части здания предусмотрен водомерный узел и насосная станция для обеспечения потребности в воде всего жилого дома.

Вид	Жилой дом
Назначение	Жилое со 2 по 12 этаж Нежилые помещения на 1 этаже
Этажность	13
Общая площадь (1-й этап строительства), кв.м.	4 627,03
Материал наружных стен	Наружные стены подземной части – монолитные железобетонные с наружным утеплением и гидроизоляцией. Наружные стены – самонесущие из силикатного кирпича толщиной 250мм, утеплитель-теплоизоляционные плиты на синтетическом связующем толщиной 120 мм, плотностью 100 кг/м ³ и облицовкой- вентилируемым фасадом. Наружная облицовка вентфасада из керамогранитных плит.
Класс энергоэффективности	В (высокий)
Класс сейсмостойкости	5

1.6. **Объект долевого строительства** – жилое помещение (квартира) и общее имущество в Многоквартирном доме, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома и входящего в состав указанного Многоквартирного дома, строящегося

(создаваемого) в том числе с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

1.7. **Жилое помещение (квартира)** – структурно обособленное жилое помещение в Многоквартирном доме, состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования (кухня, санузел, прихожая, коридор, балкон или лоджии и т.д.)

1.8. **Счет эскроу** – специальный счет открытый в уполномоченном банке для учета и блокирования денежных средств, полученных от Участника долевого строительства (депонента) в целях их передачи Застройщику (бенефициару) после ввода объекта в эксплуатацию.

1.9. Строительство Многоквартирного жилого дома осуществляется Застройщиком **с привлечением кредитных средств**, в лице **Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование - ПАО Сбербанк)** (далее – Банк).

Право собственности на земельный участок с кадастровым номером 69:40:0200180:6301, на котором осуществляется строительство Многоквартирного жилого дома, **находятся в залоге у ПАО Сбербанк.**

2. Предмет договора

2.1. Застройщик обязуется своими силами и с привлечением третьих лиц построить на земельном участке с кадастровым номером **69:40:0200180:6301 Многоквартирный жилой дом** и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию указанного Многоквартирного жилого дома передать Объект долевого строительства, указанный в п. 2.2. настоящего Договора Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства в порядке, предусмотренном настоящим Договором и при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома.

2.2. Объектом долевого строительства является _____ квартира № ____ с отделкой и комплектацией, оговоренными в Приложении № 1 к настоящему договору, расположенная в Многоквартирном жилом доме на _____ (_____) этаже.

Проектные площади жилого помещения: общая проектная площадь жилого помещения _____ кв.м., площадь _____ кв.м. (с коэффициентом _____), общая приведенная площадь _____ кв.м., при этом в составе общей приведенной площади лоджия (балконы) учтены с коэффициентом 0,5 (0,3), в т.ч. жилая площадь квартиры _____ кв.м., без учета холодных помещений, жилая площадь комнаты _____ кв.м., площадь кухни (кухонной зоны) _____ кв.м.

Схема Объекта долевого строительства указана на плане, который прилагается к настоящему договору (Приложение № 2) и является его неотъемлемой частью.

Адрес Объекта долевого строительства, его характеристики могут быть уточнены после окончания строительства жилого дома в составе которого он находится, и получения разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию. При этом площадь Объекта долевого строительства уточняется по данным органа технической инвентаризации.

Участник долевого строительства проинформирован о том, что для целей определения цены жилого помещения выступающего объектом долевого строительства, используется понятие общая приведенная площадь, для целей учета квартиры в составе жилого фонда площадь лоджии/балкона будет включена в общую площадь квартиры, а в выписке из Единого государственного реестра недвижимости после оформления прав собственности на квартиру не будет учтена, данный факт в дальнейшем не будет являться основанием для изменения цены настоящего договора в сторону уменьшения.

2.3. Предполагаемый **срок ввода 1 этапа** строительства **IV квартал 2021**. Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства – не позднее **«01» марта 2022г.**

Сроки окончания строительства и передачи Объекта долевого строительства могут быть сокращены, согласие Участников долевого строительства на досрочное исполнение указанных обязательств не требуется.

2.4. При возникновении права собственности на Объект долевого строительства у Участника долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Многоквартирном жилом доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

2.5. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик.

2.6. Настоящим Участник долевого строительства, подтверждает, что уведомлен о том, что имущественные права Застройщика, хранящиеся на счетах эскроу, в соответствии с настоящим Договором, будут переданы в залог ПАО Сбербанк, после ввода Объекта в эксплуатацию.

3. Цена, сроки и порядок уплаты денежных средств

3.1. Оплата цены настоящего Договора участия в долевом строительстве производится путем внесения Участником долевого строительства денежных средств в размере Депонируемой суммы на счет эскроу, открываемый в **Публичном акционерном обществе «Сбербанк России» (сокращенное наименование - ПАО Сбербанк)** (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 №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, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование - ПАО Сбербанк)

Место нахождения и адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19

Адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru

Номер телефона: 900 – мобильных телефонов, 8 (800)555 55 50 – для мобильных телефонов и городских телефонов.

Бенефициар: ООО «ТВЕРЬЖИЛСТРОЙ»

Депонируемая сумма: _____ (_____) рублей 00 копеек.

Срок внесения денежных средств на счет эскроу не позднее _____ (дней) с даты государственной регистрации настоящего Договора.

Участник долевого строительства уведомлен о возможности досрочного погашения суммы платежа.

Цена «Объекта долевого строительства» включает в себя средства на возмещение затрат на строительство «Объекта долевого строительства» и средства на оплату услуг «Застройщика» в размере не менее 3% (НДС не облагается) от суммы договора.

3.2. Обязательства Участника долевого строительства по оплате стоимости Объекта долевого строительства считаются полностью исполненными после зачисления денежных средств в полном объеме на расчетный счет эскроу.

3.3. Цена Договора является окончательной и увеличению не подлежит, за исключением следующих случаев:

- внесение изменений и дополнений в проектную документацию в соответствии с изменениями действующего законодательства;

- увеличение или уменьшение площади Объекта долевого строительства более чем на 2 (два) кв.м.;

- внесение изменений в состав Объекта долевого строительства по согласию Сторон.

3.4. В случае увеличения площади Объекта долевого строительства более чем на 2 (два) кв.м. по данным кадастрового учета по сравнению с данными проектной документации Участник долевого строительства обязуется оплатить Застройщику разницу, рассчитанную в соответствии с п. 3.1. Договора.

3.5. В случае уменьшения площади Объекта долевого строительства более чем на 2 (два) кв.м. по данным кадастрового учета по сравнению с данными проектной документации Застройщик обязуется оплатить Участнику долевого строительства разницу, рассчитанную в соответствии с п. 3.1. Договора.

3.6. Фактическая площадь Объекта долевого строительства, приобретаемого Участником долевого строительства, уточняется после технической инвентаризации, проведенной в порядке и на условиях в соответствии с требованиями действующего законодательства.

3.7. Передача Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства производится, при условии исполнения Участником долевого строительства всех финансовых обязательств перед Застройщиком.

4. Гарантии качества

4.1. Застройщик обязуется осуществлять строительство жилого дома в соответствии с проектно-сметной документацией, градостроительными нормами и правилами, сроками строительства, обеспечить ввод указанного дома в эксплуатацию и передачу Участнику долевого строительства в собственность Объекта долевого строительства, отвечающего характеристикам и требованиям технического и градостроительного регламента, проектной документации.

4.2. Срок гарантии по качеству Объекта долевого строительства с момента передачи Застройщиком Объекта долевого строительства по передаточному акту, в соответствии с нормативными документами, действующими в РФ, составляет 5 (Пять) лет, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав объекта долевого строительства.

4.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года.

4.4. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства и входящего в его состав технологического и инженерного оборудования, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических и градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, либо вследствие не надлежащего его ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства.

4.5. Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков Объекта долевого строительства. При этом Участник долевого строительства направляет в адрес Застройщика письменную претензию. Срок рассмотрения претензии не может превышать 30 (тридцать) рабочих дней.

4.6. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, что такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

5. Обязанности и права сторон

5.1. Застройщик обязуется

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

5.1.2. После получения застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома застройщик обязан передать объект долевого строительства не позднее предусмотренного договором срока. Передача объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами передаточному акту. В передаточном акте указываются дата передачи, основные характеристики жилого помещения, а также иная информация по усмотрению сторон. К передаточному акту о передаче объекта долевого

строительства прилагается инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства, которая является неотъемлемой частью передаточного акта.

5.1.3. В случае, если строительство не может быть завершено в срок, предусмотренный настоящим договором, не позднее, чем за 2 (Два) месяца до истечения указанного срока направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства.

5.1.4. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного договором срока передачи объекта долевого строительства обязан направить участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) многоквартирного дома в соответствии с договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить участника долевого строительства о необходимости принятия объекта долевого строительства и о последствиях бездействия участника долевого строительства, предусмотренных действующим законодательством. Сообщение должно быть направлено 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.

5.1.5. Представить настоящий договор на регистрацию в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тверской области совместно с Участником долевого строительства.

5.1.6. После получения разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию, представить в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тверской области документы, необходимые для регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

5.1.7. Обязанности Застройщика по настоящему договору считаются исполненными с момента подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

5.2. Застройщик вправе:

5.2.1. При уклонении участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства в предусмотренный договором срок или при отказе участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в части 5 статьи 8 Федерального закона от 30.12.2004г.№214-ФЗ) застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт о передаче объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к участнику долевого строительства со дня составления предусмотренных настоящей частью одностороннего акта о передаче объекта долевого строительства. Указанные меры могут применяться только в случае, если застройщик обладает сведениями о получении участником долевого строительства сообщения в соответствии с частью 4 статьи 8 Федерального закона от 30.12.2004г.№214-ФЗ, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу.

5.2.3. Изменить эксплуатационные характеристики Объекта долевого строительства, не ухудшающие его и не влияющие на цену настоящего договора.

5.3. Участник долевого строительства обязуется:

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

5.3.2. В 7 (Семи)- дневный срок с момента получения сообщения, указанного в пункте 5.1.4 настоящего договора, принять по акту-приема передачи Объект долевого строительства от Застройщика.

5.3.3. С момента подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства, в котором будут указаны показания установленных счетчиков потребляемых ресурсов на момент приема-передачи квартиры, оплачивать коммунальные платежи и эксплуатационные услуги, а так же вывоз крупногабаритного мусора, образовавшегося при отделке квартиры, по предъявлению (выставлению) эксплуатирующими организациями счетов.

5.3.4. После подписания передаточного акта при необходимости заказать и получить выписку из Единого государственного реестра недвижимости о постановке на кадастровый учет Объекта долевого строительства и осуществить регистрацию прав собственности на него за счет собственных средств.

5.3.5. Не производить перепланировку, в том числе перенос или снос перегородок, дверных проемов, остекление балконов/лоджий, а так же не менять места расположения санузлов, кухонь, места прохождения стояков водоснабжения, канализации, газоснабжения, схемы электропроводки, электрошита до момента регистрации права собственности. В последующем, после оформления права собственности Участника долевого строительства на Объект, все вышеуказанные перепланировки и переоборудование Объекта возможно только с соблюдением порядка, установленного действующим законодательством РФ.

Участник долевого строительства не имеет право: изменять внешний облик фасада Жилого многоквартирного дома, в том числе но не ограничиваясь, не ухудшать теплотехнические свойства стен, перекрытия здания.

5.3.6. Для обеспечения бесперебойной работы газового котла, после принятия Объекта долевого строительства по передаточному акту, заключить договор на сервисное обслуживание со специализированной организацией.

5.3.7. **Своевременно письменно извещать Застройщика об изменении своего адреса, по которому надлежит отправлять уведомления и иную корреспонденцию, имеющую отношение к договору.** В случае отсутствия такого извещения, уведомления и иная корреспонденция отправляются Застройщиком по адресу, указанному в преамбуле Договора и считаются выполненными Застройщиком надлежащим образом, даже, если адресат более не проживает или не находится по адресу, указанному в договоре.

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

5.3.9. Подписывая настоящий договор, Участник долевого строительства выражает свое согласие на распоряжение Застройщиком земельным участком с кадастровым номером: 69:40:0200180:6301, указанным в п.2.1. настоящего договора:

- межевание земельного участка, а так же его разделение на смежные участки, перераспределение, объединение;
- изменение вида разрешенного использования земельного участка, при условии, что такое изменение не препятствует строительству многоквартирного жилого дома;
- снятие с кадастрового учета земельного участка, 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;
- выдел из указанного земельного участка других (другого) земельных участков и на последующую государственную регистрацию права собственности на вновь созданные (преобразованные) земельные участки в случае возникновения необходимости выдела земельного участка под объектами инженерной инфраструктуры в том числе, но не ограничиваясь: на земельные участки под Канализационной насосной станцией (далее КНС), на земельные участки под Трансформаторной подстанции (ТП).

При этом Участнику долевого строительства известно и он согласен, что после разделения указанного выше земельного участка права Участника долевого строительства

распространяются исключительно на земельный участок, сформированный под строительство и эксплуатацию многоквартирного жилого дома, в долевом строительстве которого Участник долевого строительства принимает участие, и не распространяется на иные участки, сформированные в результате разделения первоначального земельного участка.

5.3.10. Участник долевого строительства обязан уведомить Банк обо всех изменениях, вносимых в настоящий Договор, в письменном виде в срок не позднее 5 рабочих дней до планируемой даты из внесения с направлением в адрес Банка соответствующего письма с уведомлением о вручении.

5.4. Участник долевого строительства вправе:

5.4.1. В ходе строительства знакомиться с любой интересующей его документацией, получать информацию, касающуюся строительства объекта, на основании письменного заявления в установленный законодательством срок.

5.4.2. До подписания передаточного акта потребовать от Застройщика составления двустороннего акта в случае несоответствия Объекта долевого строительства характеристикам, указанным в настоящем договоре.

5.4.3. В случае если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) обязательных требований, приведшими к ухудшению его качества, или с иными недостатками, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок, согласовав его с Застройщиком.

6. Ответственность сторон

6.1. В случае не исполнения или ненадлежащего исполнения взятых на себя обязательств по настоящему договору сторона, не исполнившая своих обязательств или не надлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

6.2. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы, препятствующих полному или частичному исполнению обязательств по данному договору, срок исполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которых будут действовать такие обстоятельства.

6.3. Под обстоятельствами непреодолимой силы стороны понимают пожары, стихийные бедствия природного и техногенного характера, военные действия и т.д.

6.4. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы, стороны освобождаются от ответственности за неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств.

6.5. «Застройщик» освобождается от ответственности за нарушение срока передачи Объекта долевого строительства, если это нарушение было допущено в связи с нарушением государственными органами и/или органами местного самоуправления города Твери установленных сроков проведения процедуры (всей или отдельных ее этапов) приемки в эксплуатацию вновь построенного объекта, а так же в связи с нарушении сроков при постановке его на кадастровый учет, при отсутствии ненадлежащих действий со стороны «Застройщика».

При этом под нарушением органами государственной власти и/или местного самоуправления города Твери установленных сроков проведения процедуры (всей или отдельных ее этапов) приемки в эксплуатацию вновь построенных объектов понимается следующее:

- 1) нарушение срока выдачи заключения о соответствии законченного строительством «Жилого дома» проектной документации;
- 2) нарушение срока издания разрешения на ввод «Жилого дома» в эксплуатацию;
- 3) иные действия (бездействие), влекущие увеличение сроков сдачи «Жилого дома» в эксплуатацию.

При этом под ненадлежащими действиями со стороны «Застройщика» понимается следующее:

- 1) несвоевременное предоставление в уполномоченный орган необходимых документов;
- 2) предоставление в уполномоченный орган документов, оформленных ненадлежащим образом;
- 3) предоставление в уполномоченный орган документов, содержащих информацию, не соответствующую действительности;
- 4) выявление уполномоченными лицами по строительному надзору нарушений строительных норм и правил в работах по строительству «Жилого дома».

«Застройщик» освобождается от ответственности за нарушение сроков, указанных в п.2.3. настоящего договора, по основаниям, предусмотренным настоящим пунктом, на период времени, равный периоду просрочки оформления уполномоченным органом соответствующих документов.

7. Уступка прав по договору

7.1. Участник долевого строительства вправе уступить свои права по договору третьему лицу только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника строительства с одновременным переоформлением счета эскроу на нового участника. При переходе прав по настоящему договору Участник долевого строительства обязан согласовать с Застройщиком договор цессии путем внесения в его текст отметки о согласовании («Согласовано») с Застройщиком, предварительно получив его согласие. После регистрации перехода прав по настоящему договору предоставить Застройщику экземпляр договора цессии с отметкой регистрирующего органа в срок 5 дней.

7.2. Уступка Участником долевого строительства прав требования по договору допускается с момента государственной регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тверской области, с внесением записи в Единый государственный реестр прав, до момента подписания сторонами передаточного акта Объекта долевого строительства.

7.3. Уступка прав по настоящему договору подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тверской области с внесением записи в Единый государственный реестр прав. Обязанности по регистрации уступки прав по договору возложить на Участника договора долевого строительства.

7.4. Уступка прав Застройщика по настоящему Договору третьему лицу может быть осуществлена только при наличии письменного согласия ПАО Сбербанк..

8. Особые условия

8.1. В связи с тем, что строительство «Жилого комплекса» будет осуществляться в 5 (пять) очередях строительства, строительство Многоквартирного жилого дома 1 очереди осуществляется в 2 (два) этапа. Договор заключен на строительство жилого помещения, расположенного в 1 (первом) этапе 1 очереди строительства и после ввода 1 этапа в эксплуатацию и передачи помещений в составе Многоквартирного жилого дома в собственность Участникам долевого строительства, заключивших Договоры участия в долевом строительстве, последним переходит доля в праве общей долевой собственности на «Земельный участок» пропорционально размеру передаваемой Участнику долевого строительства площади квартиры, указанной в п. 2.2. Договора, что соответствует _____ кв.м.

После завершения строительства каждого последующего этапа строительства в составе Жилого комплекса Участникам долевого строительства переходит доля в праве общей долевой собственности на земельный участок в размере согласно действующему законодательству РФ.

Указанные доли земельного участка не подлежат выделению в натуре и являются общей территорией для пользования участниками введенных в эксплуатацию этапов строительства.

По окончании строительства всех этапов строительства «Жилого комплекса» весь земельный участок площадью 24 442 (Двадцать четыре тысячи четыреста сорок два) кв.м. будет находиться в общей долевой собственности участников всех этапов строительства дома без выдела в натуре долей под соответствующий этап строительства с имеющимися на земельном участке дорогами, проездами, детскими и спортивными площадками, площадками для мусора, парковочными местами и т.д.

8.2. На период строительства последующих этапов «Жилого комплекса» стороны настоящего договора пришли к соглашению и определили порядок пользования «Земельным участком», а именно: участники долевого строительства «Многоквартирного жилого дома» на период строительства 2 этапа 1 очереди и последующих очередей строительства пользуются совместно с собственниками помещений введенного в эксплуатацию 1 этапа 1 очереди строительства частью «Земельного участка» площадью 1 968, 46 кв.м.

После ввод в эксплуатацию каждого из последующих этапов строительства «Жилого комплекса» границы пользования Земельным участком собственниками помещений в составе Многоквартирного жилого дома увеличиваются согласно границам пользования Земельным участком участниками соответствующего этапа строительства Жилого комплекса. При этом внутренние границы между частями Земельного участка, перешедшими в пользование в связи с вводом каждого из последующих этапов строительства Жилого комплекса, не устанавливаются.

9. Прочие условия

9.1. В случае смерти Участника долевого строительства его права и обязанности по договору входят в состав наследства и переходят к наследникам Участника долевого строительства.

9.2. Стороны устанавливают обязательный претензионный порядок урегулирования споров, в случае их возникновения при выполнении Сторонами обязательств, взятых на себя по настоящему договору.

Рассматриваются только те документы и претензии, которые поступили в письменном виде, заказными письмами с уведомлением о вручении. Срок рассмотрения документов и претензий устанавливается равный 30 дням с момента их поступления. Иной порядок подачи и рассмотрения документов и претензий не предусмотрен.

9.3. В случае не урегулирования споров, возникших между Сторонами, они передаются на рассмотрение соответствующему судебному органу с соблюдением правил подведомственности и подсудности.

9.4. Участник долевого строительства при приобретении права собственности на Объект долевого строительства одновременно приобретает право собственности на общее имущество в Жилом доме, которое не может быть отчуждено или передано отдельно от права собственности на Объект долевого строительства. Государственная регистрация возникновения права собственности на Объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

К общему имуществу относятся:

- помещения в «Жилом доме», не являющиеся квартирами, встроено-пристроенными административно-торговыми помещениями и предназначенные для обслуживания более одного помещения, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технический этаж, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в «Жилом доме» оборудование;

- крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции «Жилого дома», механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

- «Земельный участок» с элементами озеленения и благоустройства, ТП и наружные инженерные сети, обеспечивающие коммуникациями «Жилой дом» для электро-, газо-, водоснабжения и водоотведения.

9.5. Стороны установили, что рукописный текст в настоящем договоре имеет равное значение с печатным. Дата заключения настоящего договора, номер и дата договора страхования в тексте настоящего договора могут быть написаны рукописным текстом.

10. Срок действия и порядок изменения, расторжения договора

10.1. Настоящий договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тверской области, с внесением записи в Единый государственный реестр прав, распространяет свое действие на правоотношения, возникшие с момента его подписания, вступает в силу с момента государственной регистрации и действует до полного исполнения сторонами всех принятых на себя обязательств надлежащим образом. Расходы по регистрации настоящего договора (включая дополнения и приложения) несут Стороны в размере, установленном законодательством РФ, в полном объеме.

10.2. Настоящий договор может быть дополнен, изменен или расторгнут по соглашению Сторон. Все дополнения, изменения и расторжение настоящего договора оформляются путем составления сторонами дополнительного соглашения в письменном виде, подписанного уполномоченными представителями сторон и скрепленного печатями, которое является неотъемлемой частью настоящего договора.

10.3. Застройщик и Участник долевого строительстве вправе отказаться от исполнения настоящего договора и расторгнуть его по основаниям и в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

10.4. В случае расторжения договора участия в долевом строительстве по соглашению сторон без уважительных причин, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ, Участнику долевого строительства возвращаются уплаченные им Застройщику суммы в Российских рублях за вычетом начисленной неустойки в месячный срок со дня продажи Объекта долевого строительства третьему лицу. При этом расторжение договора участия в долевом строительстве возможно только до момента подачи Застройщиком документов в Инспекцию архстройконтроля для получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

10.5. Иные случаи расторжения настоящего договора участия в долевом строительстве не предусмотрены, кроме как по соглашению Сторон.

10.6. В случае нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей более чем 3 раза в течение 12 месяцев или задержки финансирования Участником долевого строительства Объекта долевого строительства в течение более двух календарных месяцев, по сравнению с тем, как предусмотрено в п. 3.1. настоящего договора, Застройщик вправе расторгнуть договор участия в долевом строительстве в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

10.7. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

10.8. Настоящий договор составлен на русском языке в 4-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон, четвертый экземпляр – для хранения в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тверской области.

11. Реквизиты, адреса и подписи сторон:

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью «ТВЕРЬЖИЛСТРОЙ»

ОГРН 1166952060604; ИНН/КПП 6950192615 / 695001001

Юридический и почтовый адрес: 170034, г. Тверь, проспект Чайковского, д. 19а, офис 601.

Банковские реквизиты: БИК 042809679; корреспондентский счёт 3010181070000000679;

расчетный счёт 40702810163000015426 в ПАО Сбербанк .

Директор _____ **Кравченко Олег Брониславович**

МП

Участник долевого строительства

Гражданка РФ

Приложение № 1 к Договору
участия в долевом строительстве № ТЖС/___кв/___

Отделка Объекта долевого строительства:

Выполняется	Не выполняется
Установка оконных блоков из ПВХ, остекление лоджий	
	Установка подоконных досок не выполняется
Установка дверного блока при входе в квартиру	Не поставляются и не устанавливаются внутренние дверные коробки и полотна в квартире
	Полы в ванной комнате, туалете, коридоре, кухне, комнатах не выполняются.
	Не выполняется подготовка и выравнивание потолков под покраску, покраска (поклейка) потолков и стен
Осуществляется монтаж системы отопления с применением двухконтурного газового котла.	
	Не выполняются: штукатурка стен внутри квартиры без дальнейшей отделки; откосы оконных проемов.
Выполняется прокладка трубопроводов (стояков) на холодную воду, счетчик на воду	Не приобретаются и не устанавливаются ванна, умывальник, мойка, унитаз и смесители к ванной, умывальнику и мойке.
Выполняется прокладка трубопроводов (стояков) канализации	
Выполняется подводка водогазопроводных труб к газовой плите согласно чертежам с установкой газового счетчика.	Не приобретается и не устанавливается газовая плита
Осуществляется устройство коридорного электрощита с установкой электросчетчика, устройство квартирного электрощита с установкой автоматических выключателей, разводка кабелей освещения под потолочные люстры (светильники) в квартире	Не приобретаются и не устанавливаются выключатели и розетки, электрический звонок, светильники.
Устанавливается коллективная антенна для приема телевидения.	Не осуществляется подводка телевизионного кабеля в квартиру.
Осуществляется каблирование дома.	Не осуществляется подключение квартирного телефона к телефонной сети
	Не выполняется монтаж мусоропровода

Застройщик: ООО «ТВЕРЬЖИЛСТРОЙ»

_____ О.Б. Кравченко

Участник долевого строительства

Схема Объекта долевого строительства

___ подъезд, ___ этаж, квартира № _____

Застройщик:

ООО «ТВЕРЬЖИЛСТРОЙ»

_____ Кравченко О.Б.

Участник долевого строительства:
