

**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_**  
участия в долевом строительстве

г. Тверь

«\_\_» \_\_\_\_ 202\_года

Мы нижеподписавшиеся,

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эксперт-Строй»**, ОГРН 1176952016284, ИНН 6950211427, КПП 695001001, зарегистрировано в Межрайонной ИФНС России № 12 по Тверской области «22» сентября 2017 года, адрес места нахождения: 170017, г. Тверь, ул. Светогорская, д.7, стр. гараж, пом. 2А, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице генерального директора Коршун Андрея Викторовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», руководствуясь Гражданским Кодексом Российской Федерации, Федеральным законом РФ № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – Закон 214-ФЗ), заключили настоящий договор участия в долевом строительстве (далее – «Договор») о нижеследующем:

**1. Термины и их толкование.**

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

**«Застройщик»** - «Эксперт-Строй», ОГРН 1176952016284, ИНН 6950211427, КПП 695001001, зарегистрировано в Межрайонной ИФНС России № 12 по Тверской области «22» сентября 2017 года, адрес места нахождения: 170017, г. Тверь, ул. Светогорская, д.7, стр. гараж, пом. 2А, имеющее право на застройку земельного участка и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на земельном участке Объекта на основании Разрешения на строительство.

**«Участник долевого строительства»/ «Дольщик»** - физическое (юридическое) лицо, которое в соответствии с условиями Договора направляет денежные средства на создание Объекта с целью возникновения у него права собственности на Объект долевого строительства на условиях настоящего Договора.

**«Счет эскроу»** - специальный банковский счет, предназначенный для размещения (депонирования) денежных средств Участника долевого строительства на цели приобретения Объекта долевого строительства и находящихся на данном счете до момента ввода Застройщиком Объекта в эксплуатацию.

**«Уполномоченный банк»** - АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "БАНК ДОМ.РФ" (АО «Банк ДОМ.РФ»), являющийся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 2312 от 01.06.2018, Юридический адрес: г. Москва, ул. Воздвиженка, д.10, Местонахождение Филиала банка: 170100, Тверская область, г. Тверь, пр-т Победы, д.14, ОГРН 1037739527077, ИНН 7725038124, кор/счет № 30101 8103 4525 0000266 в ГУ Банка России по ЦФО, БИК 044525266, адрес электронной почты: Escrow@domrf.ru , телефон +8 800 775-86-86)

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

**«Объект»** - «Многоквартирный жилой дом на земельном участке кадастровым номером 69:40:0400080:35 по адресу относительно ориентира: г. Тверь, ул. Лидии Базановой, дом 48», расположенный по адресу: РФ, Тверская область, городской округ город Тверь, город Тверь, улица Лидии Базановой, дом 48а (адрес присвоен Постановлением Администрации г.Твери от 12.05.2021 №516); этажность -5, количество этажей (включая подземный): 6, общая площадь: 4555,4 кв.м., материал наружных стен: с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов, материал поэтажных перекрытий: монолитные железобетонные, класс энергоэффективности: В, класс сейсмостойкости: 5 и менее баллов.

**«Объект долевого строительства»** - жилое\нежилое помещение, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта и входящее в состав указанного Объекта.

- квартира\нежилое помещение № \_ (по проекту), состоящая\ее из \_\_, расположенная\ое в подъезде № -- на -- ( ---) этаже, проектная расчетная общая площадь:----., включая площадь комнаты\частей: ----, кухня – ---, санузел – ---, прихожая – ---, лоджия – ----., передаваемые Дольщику в собственность по завершению строительства.

Номера помещений на момент подписания Договора долевого участия являются предварительными, могут быть изменены по результатам проведения кадастровых работ/технической инвентаризации. Окончательный номер уточняется в Акте приема-передачи в соответствии с данными технического плана Объекта. Площадь Жилого помещения уточняется после проведения кадастровых работ.

Не является существенным изменением проектной документации, в том числе: «Изменение фасада Объекта», увеличение\уменьшение общей площади Объекта долевого строительства на пять и менее процентов от указанной в Договоре общей площади.

**«Проектная расчетная площадь Объекта долевого строительства»** – проектная площадь всех частей Жилого помещения, включая площадь балконов (лоджий).

**«Общая площадь Объекта долевого строительства»** - площадь, в соответствии с ч.5 ст.15 «Жилищного кодекса РФ» от 29.12.2004 №188-ФЗ в соответствии с данными экспликации технического плана Объекта, изготовленного кадастровым инженером по завершении строительства.

**«Земельный участок»** - земельный участок, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилой дом. Участок находится примерно в 15 м, по направлению на север от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, город Тверь, ул. Лидии Базановой, дом 48, кадастровый номер земельного участка 69:40:0400080:35, общей площадью 2 297 кв.м., разрешенное использование – среднеэтажная жилая застройка. Постановлением Администрации г.Твери от 12.05.2021 №516 земельному участку присвоен адрес: : РФ, Тверская область, городской округ город Тверь, город Тверь, улица Лидии Базановой, земельный участок 48а.

**«Общее имущество»** – помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий, крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и другое оборудование (в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенные для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов к помещениям в многоквартирном доме), находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения; земельный участок, на котором расположен Объект, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Объекта и расположенные на земельном участке объекты; внеплощадочные сети, инженерные коммуникации, в том числе, но не исключительно сети водоснабжения, теплоснабжения (крышная котельная), электроэнергии, расположенные как в границах земельного участка, так и за его пределами до точек подключения в магистральный водопровод, канализацию, ТП (соответственно). Стороны установили, что оборот инженерных сетей и коммуникаций на условиях, указанных в настоящем пункте, производится на основании и в соответствии со ст.133, ст.134, ст.135 ГК РФ.

**«Изменение фасада Объекта»** – установка (смена) окон/оконных рам; застекление лоджии и/или балкона, равно как и замена существующего остекления; установка кондиционеров или телевизионных тарелок вне жилых (нежилых) помещений; или установка иных конструкций, которые, так или иначе, могут изменить внешний фасад Объекта.

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

2.1. Право Застройщика на привлечение денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) Объекта подтверждается следующими документами:

- Заключением о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частями 1.1 и 2 ст.3, статьями 3.2, 20 и 21 ФЗ 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 РФ» №59, выданным Министерством Тверской области по обеспечению контрольных функций 26.05.2021г.;

- Разрешением на строительство № 69-гу 69304000-76-2020 от 18 декабря 2020 года, выданное Департаментом архитектуры и градостроительства администрации города Твери;

- Договором аренды земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, заключаемого по результатам проведения торгов №40-1 от 03.02.2020 года, зарегистрированным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тверской области 12.02.2020 г., номер государственной регистрации 69:40:0400080:35-69/085/2020-3.

2.2. Проектная декларация, включающая в себя информацию о Застройщике и о проекте строительства Объекта, размещена в Единой информационной системе жилищного строительства, оригинал проектной декларации находится у Застройщика. С указанной информацией Дольщик ознакомлен.

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

- все необходимые для заключения и исполнения настоящего Договора разрешения и/или иные документы и/или договоры от соответствующих и уполномоченных на их предоставление государственных органов/лиц Застройщиком получены/заключены;

- Застройщик располагает всеми необходимыми юридически действительными правами и полномочиями, разрешениями и документами для законного осуществления строительства Объекта, заключения настоящего Договора;

### **3. Предмет Договора**

3.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в срок не позднее: III квартала 2022года, своими силами и (или) с привлечением третьих лиц построить (создать) Объект, названный в разделе 1 Договора, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого Объекта передать Участнику долевого строительства соответствующий Объект долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта.

3.2. Привлечение Застройщиком денежных средств участников долевого строительства на строительство Объекта осуществляется посредством размещения таких средств на счетах эскроу, открытых в уполномоченном банке в соответствии со статьей 15.5 ФЗ 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 РФ» и п.4.2. настоящего Договора.

3.3. Право собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном законом. Право собственности на Объект долевого строительства возникает с момента государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

3.4. Право на оформление в собственность Объекта долевого строительства возникает у Дольщика при условии надлежащего выполнения Дольщиком своих обязательств по настоящему Договору и подписанию Сторонами Передаточного акта.

3.5. Объект долевого строительства подлежит передаче Дольщику с учетом выполняемых Застройщиком работ, указанных в Приложении № 1 к настоящему Договору.

### **4. Цена Договора**

4.1. Размер денежных средств, подлежащих уплате Дольщиком для строительства Объекта долевого строительства (Цена договора) в отношении помещения----по проекту) составляет ----рублей 00 копеек, исходя из стоимости финансирования 1 (одного) кв. м. Проектной расчетной площади Объекта долевого строительства, равной ----руб. 00 копеек, НДС не облагается в отношении жилых помещений\в т.ч. НДС в отношении нежилых помещений.

Цена договора, в том числе итоговая стоимость одного квадратного метра рассчитана в порядке, предусмотренном законом и с учетом всех применимых коэффициентов.

Цена договора подлежит изменению в соответствии с п. 4.3. настоящего договора, либо по взаимному соглашению сторон.

4.2. Дольщик имеет право произвести оплату Цены Договора только после его регистрации органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Дольщик осуществляет расчеты по настоящему Договору в следующем порядке:

4.2.1. Обязательство по оплате Цены Договора должно быть исполнено Дольщиком в срок не позднее «---» ---- 202---- года посредством размещения в полном объеме денежных средств на счете эскроу, открытом на условиях п.4.2.2. настоящего Договора. Допускается досрочное исполнение обязательства по оплате.

Обязанность Дольщика по уплате цены Договора будет считаться исполненной с момента поступления денежных средств на счет эскроу.

4.2.2. В срок не позднее «----» ---- 202--- года Участник долевого строительства обязуется совершить действия, необходимые и достаточные для заключения Договора счета эскроу\открытия счета эскроу на условиях Уполномоченного Банка по открытию и совершению операций по счетам эскроу, размещенных на официальном сайте Уполномоченного Банка. С условиями Уполномоченного Банка Дольщик ознакомлен. Во исполнение настоящего условия Дольщик обязуется получить в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, экземпляр настоящего Договора с отметкой о его государственной регистрации, обеспечить личную явку в Уполномоченный Банк с документом, удостоверяющим личность и Договором долевого участия.

В случае отказа Уполномоченного банка от заключения Договора счета эскроу с Дольщиком, расторжения Уполномоченным банком Договора счета эскроу с Дольщиком, по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма», Застройщик может в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном частями 3 и 4 статьи 9 Закона 214-ФЗ.

4.2.3. Проценты на сумму денежных средств, находящихся на счете эскроу, не начисляются. Вознаграждение Уполномоченному банку, являющемуся эскроу-агентом по счету эскроу, не выплачивается. Срок условного депонирования денежных средств по -----года, но он не может превышать более чем на шесть месяцев срок ввода в эксплуатацию Объекта указанный в проектной декларации.

4.2.4. Внесенные на счет эскроу денежные средства не позднее десяти рабочих дней после представления застройщиком способом, предусмотренным договором эскроу, Уполномоченному банку разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства этой информации перечисляются эскроу-агентом застройщику.

4.2.5. В случае уступки Участником долевого строительства, являющимся владельцем счета эскроу, прав требований по настоящему Договору или перехода таких прав требований по иным основаниям, в том числе в порядке универсального правопреемства или при обращении взыскания на имущество должника, к новому участнику долевого строительства с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований участника долевого строительства по договору участия в долевом строительстве, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по такому договору переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному Участником долевого строительства.

4.2.6. В случае приобретения Дольщиком Объекта долевого строительства полностью или частично с использованием кредитных средств банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа, предоставленного другим юридическим лицом (далее - Кредитор), права требования на имущественные права Участника долевого строительства в отношении Объекта долевого строительства находятся в залоге у Кредитора.

4.2.7. В случае расторжения настоящего Договора по любым основаниям, при условии оплаты Участником долевого строительства Цены Договора/части цены Договора, возврат денежных средств осуществляется в полном объеме в соответствии с условиями Договора счета эскроу.

Договор счета эскроу должен содержать информацию о банковском счете Участника долевого строительства, на который эскроу-агентом перечисляются денежные средства в случае расторжения настоящего Договора.

4.2.7.1. Если приобретение Объекта долевого строительства производится за счет средств Кредитора, то возврат денежных средств производится Уполномоченным банком на корреспондентский счет Кредитора в размере кредитных средств и на расчетный счет Дольщика, открытый у Кредитора в остаточном размере и/или на текущий счет Дольщика, открытый у Кредитора в полном объеме.

Требование настоящего условия не является обязательным (не применяется) для возврата средств ЦЖЗ/ Субсидии (в данном случае возврат средств ЦЖЗ/ Субсидии осуществляется на счет обслуживания ЦЖЗ/ Субсидии в полном объеме).

4.3. После окончания строительства Объекта и ввода его в эксплуатацию Застройщик на основании технического плана на Объект долевого строительства производит уточнение площади помещений (в том числе, общей площади помещения, а также балконов/лоджий), передаваемых Дольщику. Уточненная площадь помещения указывается Застройщиком в Акте приема-передачи помещения.

Если площадь помещения в соответствии с техническим планом окажется больше площади, указанной в п. 1.1. настоящего Договора, Дольщик обязан дополнительно уплатить Застройщику сумму, соответствующую стоимости дополнительно переданной площади (по сравнению с проектной расчетной площадью, указанной в п. 1.1) из расчета стоимости финансирования одного квадратного метра, указанной в п. 4.1 Договора. Оплата производится в течение трех рабочих дней с момента уведомления Дольщика Застройщиком о необходимости произведения доплаты.

Уведомление направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением либо путем вручения Стороне (её полномочному представителю) непосредственно. При направлении по почте, любые Уведомления считаются полученными Дольщиком по истечении семи календарных дней с момента направления заказного письма по адресу, указанному в настоящем Договоре.

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

- 1) Дольщик отказался от получения уведомления;
- 2) несмотря на почтовое извещение, Дольщик не явился за получением уведомления;
- 3) уведомление, направленное по адресу Дольщика, указанному в Договоре, не вручено в связи с отсутствием адресата по указанному адресу.

4.4. Обязательства Участника долевого строительства по оплате Цены Договора считаются исполненными полностью с момента поступления в полном объеме денежных средств на счет эскроу, открытый в соответствии с п. 4.2. настоящего Договора.

4.5. Цена Договора, указанная в п. 4.1., подлежит изменению в случаях, предусмотренных настоящим Договором в соответствии п.п. 4.3.

4.6. Обязательство Дольщика по оплате Цены Договора может быть прекращено по основаниям, предусмотренным законодательством (в том числе на основании ст.410 ГК РФ).

## **5. Срок и порядок передачи объекта долевого строительства.**

5.1. Передача Дольщику Объекта долевого строительства и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по подписываемому сторонами Акту приема-передачи по окончании строительства Объекта не позднее 30 марта 2023 года.

5.2. В случае, если строительство Объекта будет завершено ранее предусмотренного Договором срока, Застройщик имеет право досрочно начать передачу Объекта долевого строительства после надлежащего уведомления Участника долевого строительства.

5.3. Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства при условии полного и надлежащего исполнения им обязательств по оплате цены Договора, установленных разделом 4 настоящего Договора.

5.4. В срок не позднее 7 (Семи) рабочих дней с момента получения Дольщиком уведомления о завершении строительства Объекта недвижимости Дольщик обязан выполнить все свои обязательства, установленные разделом 4 настоящего Договора и принять Объект долевого строительства.

5.5. С момента подписания Акта приема-передачи риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Дольщику.

5.6. При уклонении Дольщика от подписания Акта приема-передачи или при отказе Дольщика от его подписания, при условии полного и надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств, Застройщик в порядке, установленном законом, вправе составить односторонний

Акт о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Дольщику со дня составления вышеуказанного одностороннего Акта о передаче Объекта долевого строительства.

5.7. В случае уклонения Дольщика от принятия Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от Цены Договора за каждый день просрочки принятия Объекта долевого строительства, а кроме того Дольщик обязан возместить затраты Застройщика на содержание общего имущества Объекта недвижимости и Объекта долевого строительства пропорционально доле Участника долевого строительства, за период с момента получения уведомления о завершении строительства Объекта до момента подписания Акта приема-передачи, либо составления Застройщиком одностороннего Акта о передаче Объекта долевого строительства.

5.8. В случае выявления недостатков Объекта долевого строительства Стороны составляют Акт и указывают в нем срок устранения выявленных недостатков.

5.9. Подписание Акта приема-передачи не может быть поставлено в зависимость от уплаты Сторонами неустойки, предусмотренной настоящим Договором.

## **6. Обязанности Застройщика**

6.1. По окончании строительства и получения Застройщиком Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию передать Объект долевого строительства Дольщику по Акту приема-передачи при условии выполнения в полном объеме Дольщиком своих обязательств по настоящему Договору.

6.2. В случае изменений в проектной документации на строительство Объекта долевого строительства информировать Дольщика о соответствующих изменениях в порядке и в сроки, предусмотренные действующим законодательством. В целях реализации настоящего договора Стороны установили, что изменение фасада Объекта не является существенным изменением характеристик Объекта, настоящим Дольщик дает согласие на изменение фасада Объекта.

## **7. Обязанности Дольщика.**

7.1. Уплатить Цену Договора в порядке и на условиях, установленном настоящим Договором, в том числе совершить действия по открытию счета эскроу на условиях п.4.2.

7.2. В случаях, предусмотренных настоящим Договором, подписать необходимые дополнительные соглашения к настоящему Договору.

7.3. Принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи в порядке, установленном настоящим Договором.

7.4. После передачи Объекта долевого строительства Дольщику по Акту приема-передачи, Дольщик обязан нести расходы по содержанию Объекта долевого строительства, благоустройству территории, прилегающей к Объекту, инженерных сетей, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в Объекте, в котором располагается Объект долевого строительства, соразмерно доле в праве общей собственности на это имущество, для чего обязуется заключить с эксплуатирующей\управляющей организацией договоры о предоставлении коммунальных услуг и о долевом участии в расходах по содержанию, ремонту и техническому обслуживанию Объекта, в котором располагается Объект долевого строительства, прилегающей территории, (кроме расходов, указанных в п. 7.8. Договора, которые оплачиваются Участником долевого строительства дополнительно).

7.5. Уклонение Дольщиком от заключения с эксплуатирующей\управляющей организацией договоров на эксплуатацию Объекта и предоставление жилищно-коммунальных услуг не освобождает Дольщика от обязанности по возмещению расходов по оплате всех фактически произведенных эксплуатирующей\управляющей организацией затрат, связанных с эксплуатацией Объекта соразмерно площади Объекта долевого строительства и соответствующей доли общего имущества в Объекте.

7.6. Подписанием настоящего Договора Дольщик подтверждает свое согласие на привлечение к участию в строительстве Объекта третьих лиц.

7.7. После ввода Объекта в эксплуатацию и готовности его к передаче, Застройщик уведомляет Дольщика, а Дольщик, в свою очередь, обязуется в течение 3 (трех) рабочих дней, после получения письменного уведомления, предоставить Застройщику все документы и сведения,

необходимые для составления Акта приема-передачи и в согласованный срок принять Объект долевого строительства на основании Акта приема-передачи.

7.8. С момента ввода Объекта в эксплуатацию расходы, связанные с охраной Объекта, оплачиваются Участником долевого строительства соразмерно его доле в праве общей долевой собственности в Общем имуществе Объекта.

Участник долевого строительства обязуется предварительно оплатить расходы, связанные с охраной Объекта за период с момента сдачи Объекта в эксплуатацию до момента начала передачи Дольщикам Объектов долевого строительства, указанного в п. 5.1. договора, согласно смете, представленной Застройщиком. Участник долевого строительства оплачивает указанные в настоящем пункте расходы в течение 7 (Семи) рабочих дней с момента получения письменного извещения от Застройщика о вводе Объекта в эксплуатацию, готовности его к передаче Участнику долевого строительства по Акту с указанием на необходимость произведения Участником долевого строительства соответствующих платежей.

7.9. Все расходы по кадастровому учету Объекта, оформлению права собственности на Объект долевого строительства осуществляются за счёт средств Участника долевого строительства.

Расходы, связанные с кадастровым учетом Объекта, осуществляются за счёт средств всех Участников долевого строительства пропорционально доле каждого Участника долевого строительства в общем имуществе Объекта в течение 7 (Семи) рабочих дней с момента получения письменного извещения от Застройщика о вводе Объекта в эксплуатацию, готовности его к передаче Участнику долевого строительства по Акту с указанием на необходимость произведения Участником долевого строительства соответствующих платежей.

7.10. Участник долевого строительства обязуется в месячный срок с момента подписания Акта осуществить все необходимые действия по заключению с эксплуатирующей\управляющей организацией договоры на эксплуатацию и техническое обслуживание Объекта (п.7.4 Договора).

7.11. Участник долевого строительства ознакомлен с тем, что Объект строится по индивидуальному проекту и является архитектурным решением. Нарушение условий эксплуатации Объекта (включая, но не ограничиваясь размещением на фасаде Объекта внешних блоков кондиционеров и иного инженерного оборудования вне отведенных мест) является нарушением архитектурного облика дома, а также прав автора, что может повлечь за собой ответственность, предусмотренную законодательством РФ. Размещение указанных конструкций на Объекте производится исключительно по письменному согласованию с Застройщиком. За нарушение условия Договора о согласовании конструкций Дольщик выплачивает Застройщику штраф в размере 150 000 (Сто пятьдесят тысяч) руб. и обязуется привести Объект в первоначальное состояние в срок не позднее 3 (Трех) календарных дней с момента получения требования Застройщика. Уплата штрафа не освобождает Дольщика от иных мер ответственности за нарушение авторских прав, предусмотренных действующим законодательством.

## **8. Уступка прав требований по договору.**

8.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Акта приема-передачи. Дольщик вправе переуступить свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам только после оплаты им цены Объекта долевого строительства, либо до произведения такой оплаты одновременно с переводом долга на нового Дольщика при условии получения письменного согласия Застройщика и согласования с последним нового графика платежей (при его наличии).

8.2. Уступка прав требования по настоящему Договору, в т.ч. неустойки (штрафов, пени), возмещение причиненных убытков сверх неустойки, без уступки основного обязательства по настоящему Договору не допускается.

8.3. Договор переуступки прав требований по настоящему договору подлежит обязательной государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. После регистрации Договора переуступки прав требований по настоящему договору Дольщик обязан предоставить один экземпляр данного Договора Застройщику.

## **9. Действие Договора. Порядок расторжения и изменения Договора. Ответственность.**

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 Дольщику Объекта долевого строительства.

9.3. Расторжение или изменение настоящего Договора должно быть оформлено Сторонами в письменном виде, путем подписания ими Соглашения о расторжении Договора или Дополнительного соглашения, за исключением случаев, указанных в п. 9.4. настоящего Договора.

9.4. Односторонний отказ Сторон от исполнения настоящего Договора возможен только в случае и в порядке, предусмотренном ФЗ № 214-ФЗ. В данном случае, настоящий Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

9.5. В случае нарушения предусмотренного настоящим договором срока передачи Дольщику Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Дольщику неустойку в размере 1/150 ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки.

9.6. Дольщик подтверждает и гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора он не лишен и не ограничен в дееспособности, не состоит на учете в наркологическом или психоневрологическом диспансерах, не состоит под опекой, попечительством, патронажем, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить сделку на крайне невыгодных для себя условиях, находится в здравом уме и твердой памяти, действует добровольно, понимает содержание Договора, права и обязанности, вытекающие из него, а также последствия нарушения его условий.

9.7. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору в порядке, предусмотренном ФЗ № 214-ФЗ.

9.8. Дольщик не вправе осуществлять перепланировку/переустройство в Объекте долевого строительства до оформления права собственности Дольщика на Объект долевого строительства. Дольщик не вправе эксплуатировать, прибывать в Объекте\ Объекте долевого участия до получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. За нарушение указанных условий Дольщик несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством.

9.9. Участник долевого строительства не вправе устанавливать внешние блоки кондиционеров, а также другие дополнительные конструкции на фасаде Объекта в местах, отличных от мест, предусмотренных проектной документацией (п.7.11 настоящего Договора).

9.10. В части, не оговоренной в настоящем разделе, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

## **10. Качество Объекта долевого строительства. Гарантии**

10.1. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Объекта долевого строительства, соответствия его проекту, строительным нормам и правилам, является Разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию, выданное в установленном законом порядке.

10.2. Гарантийный срок Объекта, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет. Указанный срок исчисляется с даты ввода Объекта в эксплуатацию.

10.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование составляет 3 (три) года. Указанный срок исчисляется со дня подписания первого акта приема-передачи Объекта долевого строительства или иного документа о передаче Объекта долевого строительства в Объекте.

10.4. Гарантийный срок оборудования, не являющимся инженерным или технологическим, материалов и комплектующих, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку изготовителя. Гарантийный срок на отделочные работы составляет 1 (Один) год и начинает исчисляться с момента подписания акта приема-передачи.

## **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 подсудности и подведомственности.



## **12. Освобождение от ответственности (Форс-мажор)**

12.1. Сторона освобождается от ответственности за неисполнение своих обязательств по настоящему Договору вследствие обстоятельств, не зависящих от воли сторон договора (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств, на действия которых стороны не могли оказывать влияния.

К обстоятельствам непреодолимой силы (форс-мажор) стороны настоящего договора отнесли следующие обстоятельства: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень), пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон, забастовки, организованные в установленном законом порядке, боевые действия, террористические акты, нормативные и ненормативные акты органов власти и управления, а также их действия и бездействия, препятствующие выполнению сторонами своих обязательств по настоящему Договору, действия (бездействие) третьих лиц, осуществляющих выполнение технических условий для технологического присоединения к системам теплоснабжения, газоснабжения, водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, по договорам, заключенным с Застройщиком, и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

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

## **13. Заключительные положения**

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

13.2. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые будут являться неотъемлемой частью настоящего Договора и подлежат обязательной государственной регистрации. Подписывая настоящий договор, Дольщик, дает согласие на однократное продление срока передачи объекта не более чем на три месяца без подписания дополнительного соглашения на случай наличия препятствий для ввода Объекта в эксплуатацию, в том числе, но не исключительно препятствий, связанных с технологическим подключением к сетям (газоснабжение, теплоснабжение, электроснабжение, водоснабжение и водоотведение).

Расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора, приложений и дополнений к нему, права собственности Дольщика на Жилое помещение оплачиваются Дольщиком.

13.3. В случае неисполнения Участником долевого строительства своего обязательства по открытию счета-эскроу на условиях и в сроки, указанные в п.4.2. настоящего Договора, Застройщик имеет право в одностороннем внесудебном порядке расторгнуть настоящий Договор, направив Дольщику уведомление о расторжении. Договор будет считаться расторгнутым по истечении 10 (Десяти) календарных дней с даты направления такого уведомления. В указанном случае Дольщик не имеет права требовать от Застройщика исполнения настоящего Договора, возмещения убытков, применения штрафных санкций.

13.4. Все расходы по государственной регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к Договору, права собственности Дольщика на Объект долевого строительства, оплачиваются Дольщиком.

13.5. Дольщик дает согласие Застройщику на обработку и использование своих персональных данных, представленных Застройщику в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006г. № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях заключения, государственной регистрации, исполнения настоящего Договора, государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства, надлежащего управления и эксплуатации Объекта недвижимости, а также для осуществления sms-рассылки, звонков по телефону и других способов информирования Дольщика с целью реализации настоящего Договора, включая согласие на получение уведомлений по электронной почте, звонков по телефону от ООО «Эксперт-Строй».

Обработка вышеуказанных персональных данных представляет собой действие (операцию) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение,

использование, передачу (распространение, предоставление, доступ, трансграничную передачу), в том числе органам государственной (муниципальной) власти и организации, осуществляющей управление и эксплуатацию Объекта, предоставляющей коммунальные и иные услуги, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных.

Дольщик согласен с возможной передачей указанных персональных данных третьим лицам, действующим на основе существующих/будущих соглашений о неразглашении конфиденциальных и

персональных данных в связи с сотрудничеством в рамках настоящего Договора, при этом Застройщик гарантирует, что персональные данные субъекта персональных данных не будут предоставляться никаким иным третьим лицам для целей, не связанных с настоящим Договором.

Все приложения к настоящему Договору, являются его неотъемлемой частью.

13.6. 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.

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

13.8. Все приложения к настоящему Договору, являются его неотъемлемой частью.

Приложениями к Договору являются:

- Приложение № 1 - «Перечень работ, выполняемых Застройщиком в Объекте долевого строительства»;
- Приложение № 2 - «План Объекта долевого строительства»;
- Приложение №3 – «Схема расположения Объекта долевого строительства на этаже».

#### 14. Адреса и реквизиты Сторон

Застройщик	Дольщик
<b>ООО «Специализированный застройщик «Эксперт-Строй»</b> Адрес: 170017, г. Тверь, ул. Светогорская, д.7, стр. гараж, пом. 2А ОГРН/ИНН 1176952016284/6950211427 КПП 695001001 АО "Банк ДОМ.РФ" р/с 40702810900210002189 к/с 30101810345250000266 БИК 044525266 e-mail: <a href="mailto:ekspert.st@bk.ru">ekspert.st@bk.ru</a> Тел: _____ Генеральный директор _____ А.В.Коршун	Тел.: _____ Эл.почта: _____  _____/

**Перечень работ,  
выполняемых «Застройщиком»,  
стоимость которых включена в стоимость  
Жилого помещения, передаваемого в собственность Дольщику:**

*ИНЖЕНЕРНЫЕ СЕТИ.*

1. Система отопления:

- отопление централизованное от крышного АИТ;  
- выполняется прокладка трубопроводов с установкой приборов отопления, установка полотенцесушителя. Поквартирные приборы учета устанавливаются в МОПах.

2. Система горячего водоснабжения:

- горячее водоснабжение централизованное от крышного АИТ;  
- монтаж стояков горячего водоснабжения из стальных водогазопроводных труб без внутриквартирной разводки с установкой поквартирного прибора учета.

3. Система холодного водоснабжения:

- монтаж стояков холодного водоснабжения из стальных водогазопроводных труб без внутриквартирной разводки с установкой поквартирного прибора учета.

4. Система канализации:

- монтаж стояков из ПВХ канализационных труб без внутриквартирной разводки.

5. Система электроснабжения

- монтаж внутриквартирного щита с аппаратами управления и защиты. Поквартирные приборы учета устанавливаются в МОПах.

6. Система вентиляции:

- жилые помещения, расположенные на 1-4 этажах - вентиляция вытяжная с естественным побуждением в санузле и механическим побуждением в помещении кухни;  
- жилые помещения, расположенные на 5 этаже – вентиляция вытяжная с механическим побуждением в помещении кухни и санузле.  
- вентиляционные решетки на вентканалах с естественным побуждением не устанавливаются.

7. Работы по телевидению:

- разводка телевизионного кабеля по стоякам до УЭРМ на лестничной площадке с заведением в квартиру.

8. Работы по оснащению интернетом:

- разводка Ethernet кабеля от УЭРМ с заведением в квартиру.

9. Система газоснабжения:

- установка поквартирных приборов учета;  
- подвод газопровода к приборам осуществляется открыто по стенам.

10. Установка пожарной сигнализации.

11. Домофонная система связи.

*СТРОИТЕЛЬНЫЕ И ОТДЕЛОЧНЫЕ РАБОТЫ.*

1. Откосы стен без штукатурки.

2. Шпаклевка стен не производится.

3. Межкомнатные\внутренние перегородки не выполняются, обозначены кирпичным либо бетонным конструктивом, без отделки.

4. Выравнивающая цементно-песчаная стяжка, кроме санузла.

5. В санузле выполняется гидроизоляция пола без стяжки.

6. Установка оконных блоков с пластиковым профилем и стеклопакетом. Открывание окон в соответствии с проектом.

7. Установка балконных блоков с пластиковым профилем и стеклопакетом, остекление лоджий из ПВХ конструкций.

8. Установка металлической входной двери с одним замком.

9. Чистовая отделка в местах общего пользования по проекту.

10. Потолки — без отделки.

**Застройщик** \_\_\_\_\_ **Дольщик** \_\_\_\_\_

Приложение №2 к Договору №\_\_\_\_  
участия в долевом строительстве от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г

План Объекта долевого строительства

Приложение №3 к Договору № \_\_\_\_\_  
Участия в долевом строительстве от « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 202 \_\_\_\_\_ г.

Схема расположения Объекта долевого строительства на этаже