

ДОГОВОР № _____
участия в долевом строительстве

г. Тверь

«____» ____20__г.

Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КОРАЛЛ», в лице Генерального директора Зуйковой Елены Рифовны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и _____, именуемое в дальнейшем «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 **6768 кв.м.** с кадастровым номером **69:40:0200180:6299** (Адрес (местоположение) объекта (строительный адрес): адрес ориентира: Тверская область, г. Тверь, ул. Псковская) 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-гу69304000-67-2020 от 16.12.2020 года на строительство Жилого дома:

Вид	Жилой дом
Назначение	Жилое
Количество этажей	14-17
Общая площадь, кв.м.	18879,19
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:

№ квартиры (строительный)	
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: **30.09.2022г.**

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 ___ 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: ___.

Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КОРАЛЛ» (Адрес: 170100 г. Тверь, ул. Левитана, д.56, офис XVI; ОГРН 1206900003870; ИНН/КПП 6950239038/695001001).

Депонируемая сумма: ___ рублей ___ 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

Застройщик	Участник долевого строительства
Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КОРАЛЛ» Адрес: 170100 г. Тверь, ул. Левитана, д.56, офис XVI; ОГРН 1206900003870; ИНН/КПП 6950239038/695001001 Р/с №4070 2810 6630 0001 1276 в ТВЕРСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8607 ПАО СБЕРБАНК К/с №3010 1810 7000 0000 0679 БИК 042809679 _____/Зуйкова Е.Р./	_____/_____/

Приложение № 1
к Договору участия в долевом
строительстве
от ____ г. № ____

ГРАФИК ПЛАТЕЖЕЙ

Участник долевого строительства производит оплату цены объекта долевого строительства, определенного в п.2.1 настоящего Договора, в следующие сроки и размерах:

Срок платежа	Размер платежа (руб.)
В течение пяти рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тверской области	—
ИТОГО:	

Застройщик

Участник долевого строительства

_____/ Зуйкова Е.Р./

_____/___/

Приложение № 2
к Договору участия в долевом
строительстве
от ____ г. № ____

План ____ этажа
Место расположение объекта долевого строительства в жилом доме

Застройщик

Участник долевого строительства

_____/ Зуйкова Е.Р./

_____/ ____/