

ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ № _____

Город Тверь _____

_____ года

Мы нижеподписавшиеся:

Общество с ограниченной ответственностью «ТверьДомСтрой», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице _____, действующего на основании _____, с одной стороны, и

Гр. РФ _____, дата рождения: _____ г., место рождения: _____, паспорт: _____, выдан _____ г., код подразделения _____, адрес регистрации: _____, именуемый в дальнейшем «**Дольщик**», с другой стороны, совместно именуемые в тексте настоящего Договора «**Стороны**», а по отдельности – «**Сторона**», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

Статья 1. Предмет Договора

1.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и/или с привлечением других лиц построить: **Многokвартирный 11-ти этажный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения по адресу: г. Тверь, ул. Мичурина, д. 10/28 (1-ый этап строительства)** (далее по тексту – Жилой дом),

и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать соответствующий объект долевого строительства, указанный в п. 1.2 настоящего Договора, Дольщику,

а Дольщик обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

Основные характеристики Жилого дома:

- Общая проектная площадь – 4629,46 кв. м;
- Наружные стены – бескаркасные со стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и другие);
- Поэтажные перекрытия – сборные железобетонные;
- Класс энергоэффективности – В+;
- По сейсмостойкости – в общем сейсмическом районировании территории Российской Федерации ОСП-2015 Тверская область отсутствует.

1.2. **Объектом долевого строительства** по настоящему договору является **Квартира**, назначение: жилое,

Условный (строительный) номер	Этаж расположения	Общая площадь, м ²	Количество во комнат	Площадь комнат		Площадь помещений вспомогательного использования	
				Условный номер комнаты	Площадь, м ²	Наименование помещения	Площадь, м ²

без внутренней отделки, с выполненными в ней работами согласно п. 5.2 настоящего Договора, согласно Плану, отображающему в графической форме расположение по отношению друг к другу ее частей и местоположение на этаже Жилого дома (Выкопировка из плана этажа Жилого дома – Приложение № 1), (далее по тексту настоящего Договора – **Квартира** или Жилое помещение).

1.3. *Расчетная площадь Квартиры* для целей определения ее Стоимости согласно п. 3.2 настоящего договора на основании части 1 ст. 5 Закона № 214-ФЗ определяется путем сложения:

- 1) проектной площади Квартиры без учета лоджий и террас: _____ кв. м
 - 2) проектной площади лоджии с понижающим коэффициентом 0,5: _____ кв. м
 - 3) проектной площади террасы с понижающим коэффициентом 0,3: _____ кв. м
- и на момент заключения настоящего Договора составляет:* _____ кв. м.

1.4. Строительный номер Квартиры на момент подписания настоящего Договора является предварительным и может быть изменен по результатам составления технического плана здания. Окончательный номер Квартиры уточняется в Акте приема-передачи.

1.5. Общая площадь Квартиры определена на момент подписания настоящего Договора согласно проекту по внутреннему контуру стен и уточняется после составления технического плана здания.

1.6. Право собственности на Квартиру возникает у Дольщика с момента государственной регистрации указанного права в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тверской области. Оформление права собственности Дольщика на недвижимое имущество производится Дольщиком самостоятельно в соответствии с законодательством РФ.

1.7. При возникновении права собственности на Квартиру у Дольщика одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Квартиру.

Статья 2. Юридические основания к заключению Договора. Гарантии Сторон. Обеспечение исполнения обязательств

2.1. Настоящий Договор заключается на основании 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» (далее – Закон № 214-ФЗ). Во всем, что не предусмотрено условиями настоящего Договора, стороны руководствуются положениями Закона № 214-ФЗ и иными подлежащими применению нормами действующего законодательством РФ.

2.2. При заключении настоящего Договора Застройщик гарантирует, все необходимые для заключения и исполнения настоящего Договора разрешения, заключения и/или иные документы и/или договоры от соответствующих и уполномоченных на их предоставление государственных органов/лиц Застройщиком получены/заключены, являются вступившими в силу и юридически действительными, в силу чего Застройщик осуществляет строительство Жилого дома на основании: **Разрешения на строительство № 69-гу69304000-267-2016**, выданного Департаментом архитектуры и строительства Администрации г. Твери 23.12.2016 г., с изменениями № 1 от 15.06.2017 г., № 2 от 14.08.2017 г., № 3 от 02.11.2017 г.

В соответствии с указанным Застройщик располагает всеми необходимыми юридически действительными правами и полномочиями, разрешениями и документами (далее – Строительные документы) для законного осуществления строительства Жилого дома, заключения и исполнения настоящего Договора.

2.3. Строительство Жилого дома осуществляется Застройщиком на земельном участке общей площадью 1 449 кв. м, из земель населенных пунктов, с разрешенным использованием: под многоквартирный жилой дом в 4-12 этажей, с кадастровым номером 69:40:0100234:15, по адресу: г. Тверь, ул. Мичурина, д. 10/28.

Указанный земельный участок принадлежит Застройщику на праве аренды на основании Договора аренды земельного участка с правом последующего выкупа от 12.10.2016 г., зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тверской области 24.10.2016 г. за рег. № 69-69/002-69/140/042/2016-227/1.

2.4. Подписанием настоящего Договора Дольщик подтверждает, что Застройщик предоставил Дольщику в полном объеме информацию о себе и о проекте строительства, а также о том, что Дольщик ознакомлен с Проектной декларацией и проектной документацией на Жилой дом и со всеми существующими на момент заключения настоящего Договора изменениями к ним.

2.5. Подписанием настоящего Договора Дольщик подтверждает, что он ознакомлен и согласен с тем, что возведение Жилого дома, являющегося объектом строительства по настоящему Договору, является 1 (первым) этапом 3-х (трех) этапного строительства Многоквартирного 11-ти этажного жилого дома со встроенными помещениями общественного назначения по адресу: г. Тверь, ул. Мичурина, д. 10/28 (далее – Многоквартирный 11-ти этажный жилой дом).

В связи с выше указанным Дольщик подтверждает, что он ознакомлен и согласен с тем, что в последующем после возведения Жилого дома, являющегося объектом строительства по настоящему Договору, к нему будут пристроены еще две очереди строительства Многоквартирного 11-ти этажного жилого дома.

Схема планировочной организации земельного участка под строительство указанного Многоквартирного 11-ти этажного жилого дома, его расположение на участке и очередность планируемого 3-х этапного строительства согласована сторонами в Приложении № 3 к настоящему Договору.

Иного документа, выражающего согласие Дольщика на осуществление Застройщиком указанных в настоящем пункте планов и совершение им всех необходимых для этого действий, в том числе для получения разрешительной документации, не требуется.

2.6. Настоящим Дольщик подтверждает свое согласие на присоединение к участию в долевом строительстве Жилого дома третьих лиц, в том числе на заключение Застройщиком новых договоров долевого участия с Дольщиками по 2 (второму) и 3 (третьему) этапам строительства Многоквартирного 11-ти этажного жилого дома, указанного в п. 2.5 настоящего Договора. Иного документа, выражающего согласие Дольщика, не требуется.

2.7. Дольщику известно и он согласен, что для осуществления строительства Многоквартирного 11-ти этажного жилого дома, указанного в п. 2.5 настоящего Договора, Застройщику потребуются приобрести право собственности или право аренды на соседние земельные участки с кадастровыми номерами 69:40:0100234:1 и 69:40:0100234:2, на что Дольщик дает свое согласие. Иного документа, выражающего согласие Дольщика, не требуется.

2.8. Подписанием настоящего Договора Дольщик также выражает свое согласие на совершение Застройщиком всех действий по формированию, в случае необходимости, земельных участков под Жилым домом, являющимся объектом строительства по настоящему Договору, или указанным в п. 2.5 настоящего Договора Многоквартирным 11-ти этажным жилым домом или 2-ым и 3-им этапами его строительства, в том числе, но не ограничиваясь: приобретение права аренды, приобретение в собственность, раздел, выдел, объединение, перераспределение, присвоение адреса, кадастровый учет и регистрация прав в отношении земельных участков с кадастровыми номерами 69:40:0100234:15, 69:40:0100234:1, 69:40:0100234:2 и образованных из них земельных участков. Иного документа, выражающего согласие Дольщика, не требуется.

2.9. Подписанием настоящего Договора Дольщик даёт согласие на совершение всех необходимых действий с объектами недвижимости находящимися на земельных участках, указанных в п. 2.8 настоящего Договора, которые препятствуют осуществлению строительства, в том числе на снос существующих объектов капитального строительства и совершению всех необходимых действий для погашения регистрационной записи на них в Едином государственном реестре недвижимости.

2.10. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по настоящему Договору с момента государственной регистрации настоящего Договора у Дольщика считается находящимся в залоге право аренды Застройщика на земельный участок, на котором осуществляется строительство.

Дольщику известно и он согласен, что при дальнейшем выкупе Застройщиком указанного земельного участка залог права аренды земельного участка будет заменен на залог самого земельного участка, о чем будет сделана соответствующая регистрационная запись в Едином государственном реестре недвижимости. Иного документа, выражающего согласие Дольщика, не требуется.

Дольщику известно и он согласен, что при совершении каких-либо операций, предусмотренных п. 2.8 настоящего Договора, право залога Дольщиков по настоящему Договору будет распространяться только на земельный участок, на котором будет осуществляться строительство Жилого дома, и ни на какие другие земельные участки.

2.11. На основании пункта 14 статьи 8 Федерального закона от 25.12.2018 № 478-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» во исполнение обязательств по передаче Квартиры Дольщику Застройщик уплачивает обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 2017 года № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан – участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Статья 3. Цена Договора

3.1. Цена настоящего Договора включает в себя стоимость строительства (создания) Квартиры, коммуникаций и сетей инженерных обеспечений, доли в праве общей долевой собственности на Общее имущество Жилого дома, благоустройства прилегающей территории, инфраструктуры дворовой территории, природоохранных и иных необходимых работ, предусмотренных проектной документацией, а также оплату услуг (вознаграждение) Застройщика (далее – Стоимость Квартиры).

На основании подпункта 23.1 пункта 3 статьи 149 Налогового кодекса РФ Стоимость Квартиры по настоящему Договору НДС не облагается.

3.2. Цена одного квадратного метра площади Квартиры по настоящему Договору составляет _____ рублей, является окончательной и изменению не подлежит.

3.3. **Стоимость Квартиры** по настоящему Договору согласно части 1 ст. 5 Закона № 214-ФЗ определяется путем умножения Цены одного квадратного метра площади Квартиры (п. 3.2) на размер Расчетной площади Квартиры (п. 1.3) и на момент заключения настоящего Договора составляет:

_____ рублей ____ коп.

3.4. После окончания строительства Жилого дома и ввода его в эксплуатацию Застройщик на основании произведенных кадастровыми инженерами обмеров и составленного технического плана здания определяет:

- конечную площадь Квартиры и входящих в нее лоджий и террас;
- конечную Расчетную площадь Квартиры;
- окончательную Стоимость Квартиры;

- сумму необходимой доплаты или возникшей переплаты денежных средств по настоящему Договору, о чем сообщает Дольщику путем направления последнему Уведомления о завершении строительства Жилого дома и о готовности Квартиры к передаче в порядке, предусмотренном ст. 6 настоящего Договора.

3.5. Конечная площадь Квартиры и ее окончательная Стоимость, согласованные Сторонами, фиксируются в Акте приема-передачи Квартиры.

3.6. Если по завершении строительства сумма средств, полученных Застройщиком от Дольщиков на возмещение затрат на строительство (создание) Жилого дома, превысит его фактическую стоимость, то сумма превышения (так называемая «экономия») остается в распоряжении Застройщика и считается его вознаграждением за услуги (НДС не облагается на основании подп. 23.1 п. 3 статьи 149 Налогового кодекса РФ).

Статья 4. Порядок расчетов

4.1. Дольщик обязуется уплатить Стоимость Квартиры, указанную в п. 3.3 настоящего Договора, единовременно не позднее 3 (Трех) рабочих дней после государственной регистрации настоящего Договора.

4.2. Оплата Дольщиком денежных средств по настоящему Договору осуществляется в безналичном порядке путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

4.3. Стороны обязуются произвести расчеты по окончательной Стоимости Квартиры, определенной согласно ст. 3 настоящего Договора, в следующем порядке:

1) если окончательная Стоимость Квартиры окажется больше Стоимости Квартиры, рассчитанной на момент заключения настоящего Договора, Дольщик обязан произвести соответствующую доплату в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента его уведомления Застройщиком в порядке, предусмотренном ст. 6 настоящего Договора.

2) если окончательная Стоимость Квартиры окажется меньше Стоимости Квартиры, рассчитанной на момент заключения настоящего Договора, Застройщик обязан вернуть Дольщику соответствующую переплату в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня получения соответствующего требования от Дольщика.

4.4. При перечислении денежных средств Дольщик обязан в назначении платежа указывать номер и дату настоящего Договора, а также назначение платежа (оплата Стоимости Квартиры, неустойка).

4.5. Факт оплаты Дольщиком Стоимости Квартиры будет подтверждаться копиями платежных поручений с отметкой банка об исполнении или иными платежными документами. Днем исполнения платежа признается дата поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

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

- 1) на возмещение судебных и иных расходов по взысканию задолженности;
- 2) на погашение просроченной задолженности по оплате Стоимости Квартиры;
- 3) на погашение срочной задолженности по оплате Стоимости Квартиры;
- 4) на уплату неустойки (пени).

4.7. С момента государственной регистрации настоящего Договора права требования Дольщика на Квартиру, приобретаемые им по настоящему Договору, до полной оплаты Дольщиком Стоимости Квартиры в залоге у Застройщика *находятся/не находятся*.

Статья 5. Качество объекта долевого строительства. Гарантии качества

5.1. Качество Квартиры, которая будет передана Застройщиком Дольщику по настоящему Договору, должно соответствовать условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

5.2. Квартира по окончании строительства должна соответствовать следующему техническому состоянию:

Простая штукатурка стен, выполнена затирка потолков, выравнивающая цементная стяжка пола, установлена стандартная входная дверь (типа ДГ21-9), установлены рамы ПВХ с остеклением, выполнена электрическая разводка (по проекту), установлены сантехнические стояки, установлен навесной газовый котел, смонтирована система индивидуального поквартирного отопления, установлены приборы учета расхода газа, воды и электроэнергии.

Выполнение вышеуказанных работ и использование для производства указанных работ строительных и иных материалов осуществляется Застройщиком в соответствии с проектом. Застройщик оставляет за собой право вносить изменения в проект в части использования материалов для выполнения черновой отделки полов, стен и потолков, сантехнических стояков и электрической разводки, установки входной двери и рам ПВХ с остеклением, а также в части остекления лоджий (ПВХ) и прочих изменений.

Чистовая отделка Квартиры и установка внутреннего оборудования не производятся (не производится шпаклевка и оклейка стен и потолков, устройство полов, установка внутренних и межкомнатных дверей, сантехнического оборудования, газовой плиты, подоконников и оконных откосов).

5.3. В случае если Квартира построена с отступлениями от условий настоящего Договора, приведшими к ухудшению ее качества, или с иными недостатками, которые делают ее непригодной для предусмотренного Договором использования, Дольщик по своему выбору вправе потребовать от Застройщика:

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

5.4. Гарантийный срок для Квартиры, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в ее состав, составляет 5 (пять) лет со дня выдачи уполномоченным органом власти Разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию.

5.5. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Квартиры, составляет 3 (три) года со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Статья 6. Порядок передачи объекта долевого строительства Дольщику

6.1. По окончании строительства Застройщик обязуется обеспечить сдачу Жилого дома в эксплуатацию в срок не позднее **«31» декабря 2019 г.** и при условии надлежащего выполнения Дольщиком своих обязательств по настоящему Договору передать Квартиру Дольщику **не позднее 3 (трех) месяцев** со дня получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию.

6.2. Застройщик имеет право на досрочное исполнение обязательства по передаче Квартиры Дольщику.

6.3. Передача Квартиры Застройщиком и принятие ее Дольщиком осуществляются по подписываемому Сторонами Акту приема-передачи.

6.4. После получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию Застройщик направляет Дольщику Уведомление о завершении строительства Жилого дома и о готовности Квартиры к передаче (далее – Уведомление), в котором указывает конечную площадь Квартиры и ее окончательную стоимость, сумму необходимой доплаты или возникшей переплаты Дольщиком денежных средств по настоящему Договору, а также предупреждает Дольщика о необходимости принятия Квартиры и о последствиях бездействия Дольщика, предусмотренных п. 6 ст. 8 Закона № 214-ФЗ.

6.5. Уведомление вручается Дольщику или его уполномоченному представителю лично под расписку или, при невозможности личного вручения, направляется Дольщику по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу Дольщика, указанному в ст. 14 настоящего Договора.

При направлении по почте Уведомление считается полученным по истечении 7 (семи) календарных дней с момента направления заказного письма по адресу, указанному в ст. 14 настоящего Договора.

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

- Дольщик отказался от получения Уведомления, и этот отказ зафиксирован Застройщиком;
- Уведомление, направленное по адресу Дольщика, указанному в ст. 14 настоящего Договора, не вручено в связи с отсутствием адресата по указанному адресу или в связи с истечением срока хранения.

6.6. Дольщик, получивший Уведомление Застройщика о завершении строительства Жилого дома и о готовности к передаче Квартиры, обязан приступить к его принятию в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения указанного Уведомления.

6.7. Приемка Квартиры осуществляется двумя этапами:

Этап 1: фактический осмотр Квартиры.

Указанный этап предполагает приемку Дольщиком Квартиры путем его визуального осмотра на предмет соответствия выполненным в Квартире строительным работ, указанных в пункте 1.5 настоящего Договора. Фактический осмотр осуществляется Дольщиком на основании предварительной договоренности с Застройщиком о времени приемки при участии представителя Застройщика. В случае если по результатам осмотра у Дольщика имеются претензии, они оформляются в письменном виде (Акт о несоответствии Квартиры), подписываются Дольщиком и представителем Застройщика, участвовавшего в приемке, и предъявляются Застройщику до начала Этапа 2. В Акте о несоответствии должен быть указан срок устранения недостатков.

При проведении 1 этапа (фактического осмотра Квартиры) Застройщик передает Дольщику проект Акта приема-передачи Квартиры.

Этап 2: подписание Акта приема-передачи Квартиры.

Указанный этап предполагает фактическое подписание Акта приема-передачи Квартиры, проект которого предоставляется Дольщику представителем Застройщика при проведении фактического осмотра.

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

6.8. В случае если по истечении 10 (десяти) рабочих дней со дня получения Дольщиком Уведомления о завершении строительства Жилого дома и о готовности Квартиры к передаче Дольщик не приступит к принятию Квартиры, Акт приема-передачи не будет подписан Дольщиком (уклонение Дольщика от приемки Квартиры), либо Застройщику не будет передан Акт о несоответствии построенной Квартиры условиям договора, Застройщик имеет право:

- перенести срок передачи Квартиры Дольщику;
- применить процедуру, установленную пунктом 6 статьи 8 Закона № 214-ФЗ.

Статья 7. Права и обязанности Застройщика

7.1. Застройщик обязуется обеспечить строительство (создание) Жилого дома согласно действующим строительным нормам и правилам и утвержденному проекту и ввести его в эксплуатацию не позднее срока, указанного в п. 6.1 настоящего Договора.

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

7.2. Застройщик обязуется передать Дольщику Квартиру в срок, предусмотренный п. 6.1 настоящего Договора. В случае если в указанный срок Дольщик не произвел окончательный расчет за Квартиру, Застройщик вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения обязанности по передаче Квартиры и расторгнуть настоящий Договор. В этом случае, Застройщик производит возврат всех уплаченных до момента расторжения настоящего Договора денежных средств Дольщику в порядке и сроки, предусмотренные п. 11.4 настоящего Договора. При этом Дольщик не вправе требовать уплаты соответствующих процентов за пользование Застройщиком указанными денежными средствами.

7.3. Застройщик обязан передать Дольщику Квартиру, качество которой соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

7.4. Застройщик вправе в одностороннем порядке до подписания с Дольщиком Акта приема-передачи Квартиры вносить изменения в проектную документацию относительно состава, количества и площади жилых и нежилых помещений Жилого дома, помещений общего пользования, помещений общественного и хозяйственного назначения, а также изменять отдельные проектные решения, не влияющие на качество и конструктивную надежность Жилого дома.

В случае если изменения площади производятся в границах передаваемой Квартиры, Застройщик не вправе производить его без соответствующего письменного согласия Дольщика.

7.5. Любые изменения в проекте строительства, а также изменения, касающиеся сведений о застройщике, Застройщик обязан вносить в Проектную декларацию в течение трех рабочих дней со дня изменения соответствующих сведений. При этом дополнительного соглашения между Сторонами настоящего Договора в отношении таких изменений составляться не будет.

Ежеквартально Застройщик обязан вносить в проектную декларацию изменения, касающиеся сведений о финансовом результате текущего года, размерах кредиторской и дебиторской задолженности на последнюю отчетную дату.

Изменения, указанные в данном пункте, подлежат размещению на официальном сайте Застройщика в течение пяти рабочих дней со дня внесения соответствующих изменений в проектную декларацию.

7.6. Застройщик обязан вести учет средств Дольщика и строительный контроль строительства Жилого дома.

Статья 8. Права и обязанности Дольщика

8.1. Дольщик обязуется осуществлять расчеты по настоящему Договору в размерах, порядке и в сроки, указанные в статьях 3 и 4 настоящего Договора.

8.2. Дольщик вправе передать свои права и обязанности по настоящему Договору Третьим лицам только после уплаты всей Стоимости Квартиры, либо до произведения такой оплаты одновременно с переводом долга на нового Дольщика при условии получения письменного согласия Застройщика.

Уступка Дольщиком прав требований по настоящему Договору допускается с момента его государственной регистрации до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры.

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

8.3. Дольщик обязуется в течение 7 (семи) рабочих дней после получения от Застройщика письменного Уведомления о завершении строительства Жилого дома и о готовности Квартиры к передаче приступить к принятию Квартиры в порядке, предусмотренном статьей 5 настоящего Договора.

8.4. С даты подписания Акта приема-передачи Квартиры или иного документа о передаче, в т. ч. одностороннего Акта приема-передачи, предусмотренного пунктом 6 статьи 8 Закона № 214-ФЗ, Дольщик:

1) несет в полном объеме все расходы по содержанию Квартиры, а также расходы по содержанию общего имущества и дворовой территории Жилого дома пропорционально его доле в праве общей долевой собственности в Общем имуществе Жилого дома;

2) обязуется соблюдать требования действующего законодательства РФ в отношении правил эксплуатации жилого фонда;

3) не вправе производить перепланировку, переустройство, переоборудование Квартиры без согласительных процедур в установленном законодательством РФ порядке.

Статья 9. Ответственность

9.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору, если иное не установлено Договором, Сторона, не исполнившая своих обязательств или исполнившая их ненадлежащим образом, несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

9.2. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока внесения платежа Дольщик уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

9.3. В случае нарушения предусмотренного настоящим Договором срока передачи Квартиры Дольщику Застройщик уплачивает Дольщику неустойку (пени) в размере одной сто пятидесятой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки.

В случае нарушения предусмотренного настоящим Договором срока передачи Квартиры Дольщику вследствие уклонения Дольщика от подписания Акта приема-передачи или иного документа о передаче Квартиры Застройщик освобождается от уплаты Дольщику неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по настоящему договору.

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

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

Статья 10. Освобождение от ответственности

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

«Форс-мажор» означает:

- любой мятеж, бунт, общественные беспорядки или военные действия в государственном масштабе;
- пожары, наводнения или другие стихийные и природные бедствия, непосредственно влияющие на ход строительства;

- любые аналогичные события, выходящие за рамки разумного контроля Сторон или Стороны.

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

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

10.2. Стороны по настоящему Договору освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, при условии надлежащего уведомления об их возникновении, если оно явилось следствием уважительных обстоятельств (определение дано ниже).

При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

«Уважительны обстоятельства» означают: задержка со стороны органов исполнительной власти города Твери выдачи Разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию и иных решений, связанных с вводом в эксплуатацию Жилого дома, при условии, что указанная задержка не зависит от Застройщика.

Статья 11. Срок действия Договора. Досрочное расторжение

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

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

Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами Акта приема-передачи Квартиры или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Обязательства Дольщика считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим Договором и подписания сторонами Акта приема-передачи Квартиры или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

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

а) если настоящим Договором предусмотрено единовременное внесение всей стоимости Квартиры – в случае просрочки внесения Дольщиком денежных средств в качестве оплаты более чем на 2 (два) месяца;

б) если настоящим Договором предусмотрена оплата стоимости Квартиры в рассрочку – в случае нарушения Дольщиком сроков внесения платежей более чем 3 (три) раза в течение 12 (двенадцати) месяцев, независимо от количества дней задержки, или просрочки внесения Дольщиком денежных средств в качестве оплаты по одному платежу более чем на 2 (два) месяца от срока, предусмотренного графиком платежей;

в) в иных случаях, предусмотренных законом.

11.4. В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным пунктом 11.3 настоящего Договора, Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Дольщиком в счет Цены договора, в течение десяти рабочих дней со дня его расторжения. Если в указанный срок Дольщик не обратился к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных Дольщиком в счет Цены договора, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить эти денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается Дольщику.

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

а) неисполнения Застройщиком сроков по передаче Квартиры в срок, превышающий установленный настоящим Договором срок передачи на 2 месяца;

б) неисполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных пунктом 11.4 настоящего Договора;

в) существенного нарушения требований к качеству Квартиры.

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

а) прекращения или приостановления строительства Жилого дома при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный настоящим Договором срок Квартира не будет передана Дольщику;

б) существенного изменения проектной документации строящегося Жилого дома, в том числе существенного изменения размеров Квартиры; Стороны пришли к соглашению, что под существенным изменением размеров понимается изменение площади Квартиры более чем на 5 % от проектных площадей;

в) изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав Жилого дома.

Статья 12. Порядок разрешения споров

12.1. 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.

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

Статья 13. Заключительные положения

13.1. Любая информация о финансовом положении Сторон, условиях настоящего Договора, условиях договоров с Третьими лицами, участвующими в строительстве Жилого дома, считается конфиденциальной и не

подлежит разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

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

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

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

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

13.6. Неотъемлемыми приложениями к настоящему Договору являются:

1. Выкопировка из плана этажа Жилого дома – Приложение № 1;
2. Местоположение участка, на котором осуществляется строительство Жилого дома – Приложение № 2;
3. Схема планировочной организации земельного участка под строительство Многоквартирного 11-ти этажного жилого дома (проект) Приложение № 3

Статья 14. Адреса и реквизиты Сторон

Застройщик: ООО «ТверьДомСтрой»

170026, г. Тверь, ул. Мусоргского, д.12

ИНН 6950175070 КПП 695201001 ОГРН 1136952020479

Р/сч **407 028 102 272 500 211 53** в Филиале Банка ВТБ (ПАО) в г. Воронеже, г. Воронеж

кор/сч 30101810100000000835 БИК 042007835

тел. 8 (4822) 700-108

Генеральный директор _____ А.В. Сидоренко

М.П.

Дольщик:

Адрес для направления Уведомления о завершении строительства:

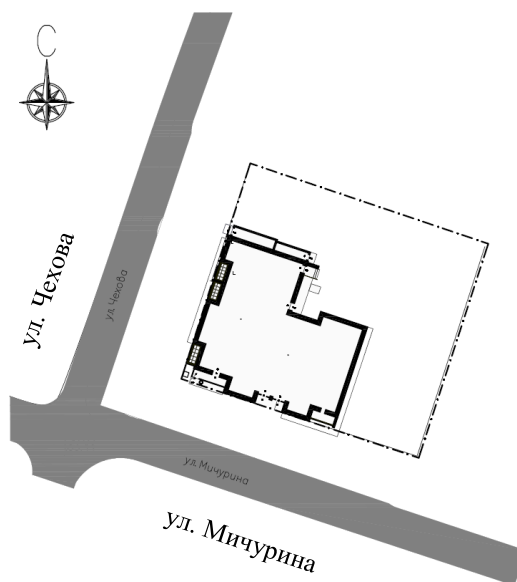
Выкопировка из плана ____ этажа Жилого дома

Застройщик:

Дольщик:

М.П.

Местоположение участка,
на котором осуществляется строительство Жилого дома

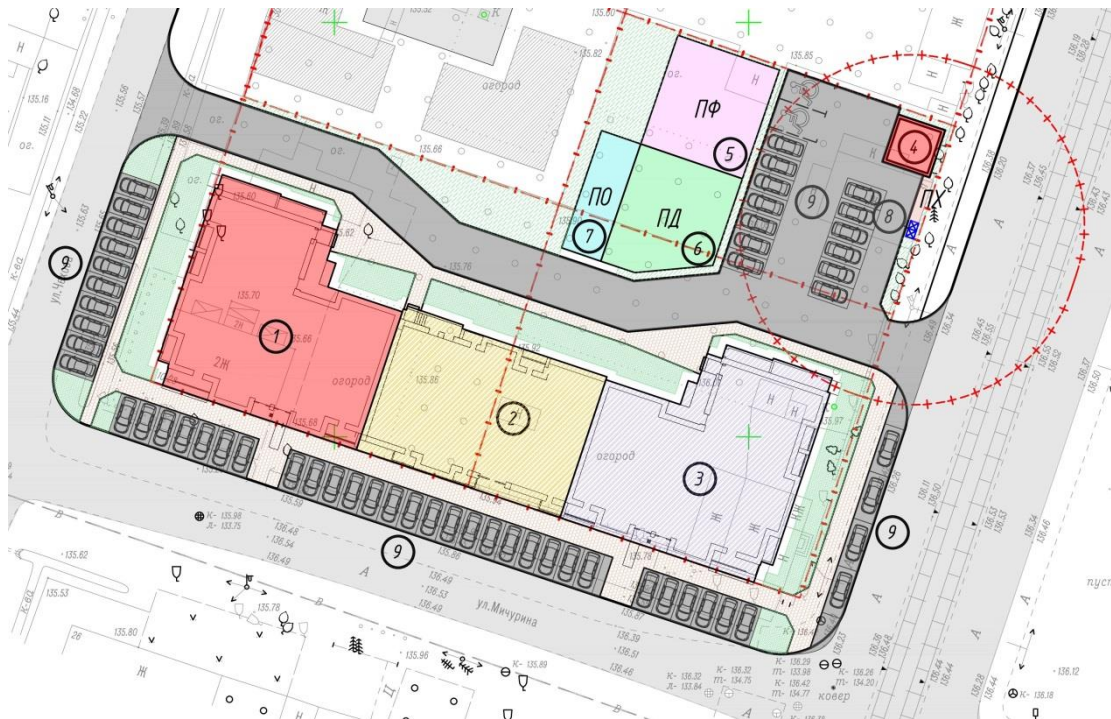


Застройщик:

Дольщик:

М.П.

**Схема планировочной организации земельного участка
под строительство Многоквартирного 11-ти этажного жилого дома – 3 этапа строительства (проект)**



Номер на генплане	Наименование и обозначение	Этажность
1	Многоквартирный жилой дом 1 этап	10-11
2	Многоквартирный жилой дом 2 этап	-
3	Многоквартирный жилой дом 3 этап	-
4	Трансформаторная подстанция	-
5	Физкультурная площадка	-
6	Детская игровая площадка	-
7	Площадка отдыха взрослого населения	-
8	Площадка ТБО (Хозяйственная пл)	-
9	Гостевая парковка жилого здания	-

Застройщик:

Дольщик:

М.П.