

Типовой проект
Договора долевого участия в строительстве многоквартирного дома 2 этап(5,6 подъезды) ИПОТЕКА

ДОГОВОР
долевого участия в строительстве многоквартирного дома № _____

г. Тверь

_____ г.

Общество с ограниченной ответственностью Группа Компаний «ЖБИ-2» (ООО ГК «ЖБИ-2», ИНН 6950201563, ОГРН 1166952075498, КПП 695001001, адрес (место нахождения) юридического лица - 170100, Тверская область, г.Тверь, улица Советская, дом 38, помещение 13, свидетельство о государственной регистрации юридического лица: серия 69 № 002366173, зарегистрировано в Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 12 по Тверской области - 27 декабря 2016 г), в лице _____, действующего на основании _____, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, с одной стороны, и

Гр. РФ _____, именуемый(ая) в дальнейшем **«Участник долевого строительства»** или **«Дольщик»**, с другой стороны, при совместном упоминании именуемые **«Стороны»**, заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее по тексту ДДУ) о следующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Если в тексте настоящего Договора не указано иное, термины и определения имеют значение, указанное в **Приложении № 1 «Термины и определения, используемые в договоре»** и трактуются Сторонами к возникшим правоотношениям исключительно так, как они указаны в Приложении № 1, независимо от того, что в действующих нормативных правовых актах они имеют иное значение.

1.2. Юридические основания к заключению Договора и гарантии Сторон.

1.2.1. При заключении настоящего Договора Застройщик предоставляет следующие гарантии:

- настоящий договор составлен в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ, ГК РФ, ЖК РФ, ФЗ № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве...» от 30.12.2004 г. и иными нормативно-правовыми актами РФ.

- все необходимые для заключения и исполнения настоящего Договора лицензии, разрешения и/или иные документы от соответствующих и уполномоченных на их предоставление государственных органов/лиц, а также договоры, получены, заключены Застройщиком (далее Строительные документы) и являются юридически действительными и вступившими в силу.

- право Застройщика на привлечение денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства подтверждается следующими документами: разрешением на строительство Объекта долевого строительства № 69-40-134-2015 г. от 23.06.2015 г., решениями о внесении изменений в разрешение на строительство № 1 от 15.05.2017 г., №2 от 11.05.2018г., №3 от 18.02.2019г.; проектной декларацией, опубликованной на сайте Застройщика <http://1вагонников-6.рф/> или <http://домноость.рф/>; наш.дом.рф, заключением № 23 от 30 Мая 2018 г. о соответствии Застройщика и проектной декларации требованиям, установленным ч. 2 ст. 3, ст. 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 законы РФ»; договором аренды земельного участка, с кадастровым номером 69:40:0100034:43 площадью 5742,0 кв.м, государственная собственность на который не разграничена, за номером № 272-1 от 27.04.2016 г., Договором по передаче (уступке) прав и обязанностей (цессии) по договору аренды земельного участка от 02.02.2017г., договоры зарегистрированы Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тверской области.

В соответствии с выше указанным, Застройщик располагает всеми необходимыми, юридическими действительными правами и полномочиями, разрешениями и иными строительными документами.

1.2.2. Подписанием настоящего Договора Дольщик подтверждает, что Застройщик предоставил Дольщику в полном объеме информацию: о себе и об Объекте долевого строительства, содержащуюся в проектной декларации, включая, но не ограничиваясь, информацию о местоположении земельного участка, предоставленного под строительство Многоквартирного жилого дома; о наименовании, адресе нахождения, о режиме работы Застройщика; о полномочиях Застройщика, а также полномочиях его руководящих лиц; о способах обеспечения исполнения обязательств по Договору; о правовых основаниях, сроках и условиях строительства Объекта долевого строительства; о возникновении имущественных прав, права собственности на объект долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством; о порядке ведения кадастрового учета объектов недвижимого имущества; о порядке государственной регистрации прав собственности на объекты недвижимого имущества; о порядке расчета площадей при проведении кадастровых работ; о нюансах отражения площадей в Едином государственном реестре прав (ЕГРН) на недвижимое имущество и сделок с ним, а так же иная информация запрошенная Участником долевого строительства.

1.3. Все положения настоящего Договора Участнику разъяснены и поняты ему полностью, возражений у него не имеется.

1.4. Стороны гарантируют друг другу конфиденциальность сведений настоящего Договора.

1.5. Отношения Застройщика и Участника долевого строительства, не урегулированные настоящим Договором, регулируются ГК РФ, ФЗ № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве...» от 30.12.2004 г. и иными ФЗ, и нормативными актами РФ.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный 11 этажный жилой дом (10 этажей жилых, 1 цокольный), 2 этап строительства общей площадью (площадь многоквартирного дома) 6 590 кв.м., расположенный по адресу: 170012, Тверская область, г. Тверь, пер. 1-й Вагонников, д. 6, 2-ой этап строительства, на земельном участке с кадастровым номером 69:40:0100034:43, имеющий следующие основные характеристики: класс энергоэффективности – В, сейсмостойкость – невысокая, материал наружных стен (согласно утвержденной проектной документации) - кирпич, далее «Многоквартирный (жилой) дом» и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома, передать участнику долевого строительства, входящее в состав многоквартирного дома жилое помещение ____ (_____) комнатную квартиру под условным номером №____ расположенную на ____ (_____) этаже со следующими основными характеристиками:

Общая площадь жилого помещения (включая общую площадь жилого и вспомогательного назначения, балкона с понижающим коэффициентом 0,3 и лоджии с понижающим коэффициентом 0,5) – _____ м², определяется согласно проекту по внутреннему контуру стен и уточняется после проведения технической инвентаризации, по окончании строительства организацией и/или кадастровым инженером, обладающими правом на осуществление технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства в городе Твери и Тверской области, и используется Сторонами для определения объема финансирования по настоящему Договору;

Количество и площади жилых комнат:

Комната № 1 – _____ м²;

Помещения вспомогательного назначения:

Прихожая – _____ м²;

Кухня – _____ м²;

Ванная комната совмещенная с санузлом – _____ м²;

Кладовая – _____ м²;

Лоджия № 1 – _____ м² (без понижающего коэффициента 0,5) или _____ м² (с понижающим коэффициентом 0,5),

а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную п. 3 Договора цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома.

2.2. План объекта долевого строительства, отражающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас) или частей являющегося объектом долевого строительства нежилого помещения, местоположение объекта долевого строительства на этаже, отражено на плане в Приложении №3, согласно данным проектной документации.

Планировка жилого помещения (квартиры) определена в соответствии с **Приложением № 3 «План (объекта долевого строительства) жилого помещения (квартиры) с указанием местоположения и площадей»**. Техническое описание многоквартирного жилого дома (объекта) и виды работ, выполняемых Застройщиком, указаны в **Приложении № 2 «Описание»**.

Адрес многоквартирного дома (объекта), может быть уточнен после окончания строительства (создания) Многоквартирного дома и получения разрешения на ввод его в эксплуатацию.

Площадь объекта долевого строительства, площади отдельных помещений, входящих в квартиру, могут быть уточнены после окончания строительства (создания) Многоквартирного дома и получения разрешения на ввод его в эксплуатацию. Фактическая площадь Объекта долевого строительства на момент передачи Участнику может иметь отклонения от общей проектной площади, как в большую, так и в меньшую сторону.

Уточнение площади Объекта долевого строительства (в том числе - площадь жилых, вспомогательных помещений, балконов/лоджий) производится по итогам обмеров, произведенных кадастровым инженером (уполномоченным лицом, осуществляющим кадастровую деятельность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации).

Стороны пришли к соглашению не признавать расхождение общей площади жилого помещения (общей проектной площади) и фактической площади существенным изменением, за исключением случаев, когда отклонение (изменение в большую или меньшую сторону), площади превышает 5% (Пять процентов) от указанной в п. 2.1 Договора общей площади жилого помещения.

2.3. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Расходы, связанные с государственной регистрацией Договора, несет все стороны договора в соответствии с действующим законодательством РФ.

Стороны обязуются в течение 20 (Двадцати) рабочих дней, если иной срок не будет определен Сторонами, с момента подписания Договора, предоставить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр), все необходимые для этого документы.

2.4. Право собственности на Жилое помещение (квартиру) и долю в праве общей долевой собственности на общее имущество Объекта долевого строительства (после его передачи участнику долевого строительства) подлежит

государственной регистрации в порядке, установленном Федеральным законом от 13.07.2015 года N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости". Право собственности на Жилое помещение (квартиру) и долю в праве общей долевой собственности на общее имущество Объекта долевого строительства возникает у Дольщика с момента государственной регистрации права собственности. Расходы, связанные с государственной регистрацией права собственности на жилое помещение (квартиру) и долю в праве общей долевой собственности на общее имущество несет Дольщик.

2.5. Последующая ипотека, иное обременение, отчуждение, перепланировка/переустройство Квартиры могут быть осуществлены только с письменного согласия Банка.

Застройщик обязуется информировать Банк о расторжении/прекращении настоящего Договора не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента расторжения/прекращения настоящего Договора.

2.6. Срок завершения строительства и ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома не позднее **23 ноября 2020 г.** Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства – **не позднее 31 марта 2021 г.** Срок завершения строительства и ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома и Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства может быть продлен. Также, Стороны соглашаются, что допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

2.7. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства по акту приема-передачи несет Застройщик, а после подписания акта приема-передачи Участник долевого строительства.

2.8. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору третьему лицу, в том числе уступка Участником долевого строительства прав требований пеней, процентов, неустойки и иных штрафных санкций третьему лицу, допускается только после уплаты им цены Договора (п. 3.2 настоящего договора) или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном ГК РФ и ФЗ от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве», после письменного уведомления Застройщика, после получения соответствующего письменного согласия Застройщика и письменного согласования договора (соглашения) уступки прав требований.

Любой договор (соглашение) уступки прав требования по настоящему договору подлежит государственной регистрации. Один оригинальный экземпляр договора (соглашения) уступки со штампом регистрирующего органа, должен быть передан Застройщику участником долевого строительства или третьим лицом, которому совершена уступка права требования, в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации договора (соглашения) уступки прав требования. Вся ответственность за последствия неисполнения данного обязательства лежит на участнике долевого строительства уступающем право требования по настоящему договору.

2.9. В случае уступки прав требования по Настоящему Договору такая уступка совершается согласно требованиям Действующего законодательства Российской Федерации (подлежит государственной регистрации) и осуществляется при условии письменного согласия Банка, полученного на основании предварительного письменного уведомления, направленного Банку Застройщиком или Участником долевого строительства. В этом случае Банк сохраняет за собой право потребовать от Участника долевого строительства полного досрочного исполнения обязательств по Кредитному договору №_____, заключенному между _____ и Банком _____ года.

2.10. Застройщик гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора, Объект долевого строительства (его части, доли в праве общей собственности) не обременен правами третьих лиц, не сдан в краткосрочную или долгосрочную (на срок более одного года) аренду, не передан в безвозмездное пользование третьим лицам, на него не обращено взыскание по каким-либо основаниям, а также на Объект долевого строительства (его части, доли в праве общей собственности), не заявлено каких-либо претензий со стороны третьих лиц и уполномоченных государственных органов.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Цена Договора – сумма денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства, определяемая как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика.

3.2. Цена Договора рассчитывается исходя из цены одного квадратного метра, установленная в размере _____ руб. (_____) **рублей**, перемноженной на сумму общей расчетной площади жилого помещения (общей площади жилого помещения, квартиры) и лоджии (с коэффициентом 0,5 %) и/или балкона (с коэффициентом 0,3 %). По соглашению сторон общая цена договора составляет _____ (_____) **рублей 00 копеек** (_____ м² * _____ руб. 00 коп. = _____ руб.).

Стороны установили, если после завершения строительства Объекта долевого участия, сумма средств, полученных Застройщиком на возмещение затрат, превысит фактическую стоимость объекта строительства, то такая разница между этими суммами (так называемая экономия) остается в распоряжении Застройщика, возврату Участнику долевого строительства не подлежит, а Застройщик вправе распорядиться денежными средствами, полученными в результате экономии по своему усмотрению.

Указанный в настоящем пункте объем финансирования включает в себя стоимость строительства Объекта долевого строительства, в том числе, площадь жилого помещения, а также площадь лоджии (с коэффициентом 0,5 %) и/или балкона (с коэффициентом 0,3 %) и доли в праве общей долевой собственности в Общем имуществе, коммуникаций и других инженерных сооружений, благоустройства прилегающей территории, инфраструктуры дворовой

территории, стоимость природоохранных и иных необходимых работ, предусмотренных проектно-сметной и разрешительной документацией, и стоимость доли в праве на земельный участок, а также вознаграждение Застройщика.

3.3. Цена Договора является окончательной и увеличению не подлежит, кроме случаев, предусмотренных п. 3.4.

3.4. Цена Договора может быть изменена в следующих случаях: внесение изменений и дополнений в проектную документацию; внесение изменений в состав Объекта долевого строительства по соглашению Сторон, для чего Стороны подписывают дополнительное соглашение к настоящему договору и регистрируют его в установленном законом порядке; при отклонении (изменении в большую или меньшую сторону) фактической площади более чем на 5 % (Пять процентов) от указанной в п. 2.1 Договора общей площади.

3.5. Сумма в размере Общей Цены Договора, указанная в п. 3.2. настоящего договора подлежит уплате в следующем порядке:

3.6. Для исполнения обязательств, по уплате цены Договора, Участник долевого строительства обязуется перечислить денежные средства, в размере указанном в п. 3.2, на расчетный счет Застройщика, указанный в реквизитах Застройщика. Комиссия банка взимается за счет денежных средств Участника долевого строительства и в общую цену договора не входит. Датой осуществления платежа считается дата поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика. Для исполнения обязательств, по уплате первоначального взноса Участник может оплатить его в кассу организации, с дальнейшим предоставлением приходного кассового ордера на сумму инвестиций в банк.

3.7. Обязанность по оплате коммунальных платежей у участника долевого строительства возникает с момента передачи участнику Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи, на основании выставленного счета коммунальной службой или управляющей компанией.

3.8. После окончания строительства Объекта и ввода его в эксплуатацию, при условии получения Застройщиком технического плана (кадастрового паспорта) на Объект долевого строительства, Стороны, на основании произведенных обмеров, уточняют Расчетную площадь Жилого помещения передаваемого Дольщику, и производят окончательные взаиморасчеты, исходя из цены за 1 (Один) квадратный метр, указанной в п. 3.2. настоящего Договора.

Фактическая площадь определяется по передаточному акту или на основании технической документации, выданной по итогам обмеров, произведенных Кадастровым инженером (уполномоченным лицом, осуществляющим кадастровую деятельность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации).

Для расчета суммы, подлежащей возврату дольщику, Стороны используют формулу: (Общая проектная площадь с учетом понижающих коэффициентов для лоджий и балконов (____ кв.м.) – [Общая фактическая площадь, определенная в порядке ч. 5 ст. 15 ЖК РФ + площадь лоджий и/или балконов с учетом понижающих коэффициентов]) * стоимость 1 кв.м, указанную в п. 3.2. настоящего Договора.

Для расчетов суммы, подлежащей доплате Застройщику, Стороны используют формулу: ([Общая фактическая площадь, определенная в порядке ч. 5 ст. 15 ЖК РФ + площадь лоджий и/или балконов с учетом понижающих коэффициентов] - Общая проектная площадь с учетом понижающих коэффициентов для лоджий и/или балконов (____ кв.м.)) * стоимость 1 кв. м, указанную в п. 3.2. настоящего Договора.

Стороны договорились, что в случае, если к моменту произведения обмеров Жилого помещения и лоджии и/или балкона, Дольщиком были произведены ремонтные работы, приведшие к уменьшению/увеличению Расчетной площади Жилого помещения, перерасчет такой площади не производится, и Общая цена договора не пересчитывается.

3.9. При нарушении Дольщиком сроков внесения денежных средств, предусмотренных настоящим Договором, Дольщик обязан уплатить Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, начисляемую на сумму просроченного платежа за каждый день просрочки (ст. 5 п. 6 ФЗ от 30.12.2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов»).

3.10. Суммы, поступающие в счет погашения задолженности по настоящему Договору, с учетом положений ст. 319 ГК РФ, 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 уплату неустойки (пени), штрафы;
- 3) на погашение просроченной задолженности по оплате Общей цены договора;
- 4) на погашение срочной (текущей) задолженности по оплате Общей цены договора;

4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Добросовестно выполнять свои обязательства по Договору.

4.1.2. Зарегистрировать настоящий Договор в установленном законом порядке.

4.1.3. Использовать денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства, исключительно для строительства (создания) им многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией.

4.1.4. Своевременно вносить изменения в проектную декларацию в порядке и сроки, предусмотренные действующим законодательством РФ.

4.1.5. В порядке, предусмотренном настоящим Договором направить Участнику долевого строительства уведомление о завершении строительства и о передаче Объекта долевого строительства.

4.1.6. В случае если строительство (создание) многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный настоящим Договором срок, Застройщик не позднее, чем за 2 (Два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении срока

передачи Объекта долевого строительства. Изменение срока передачи, Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, оформляется дополнительным соглашением.

4.1.7. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям настоящего Договора.

4.1.8. Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства.

4.1.9. По письменному требованию передать Участнику долевого строительства документы, необходимые для регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

4.1.10. На основании отдельно заключаемого договора на оказание услуг, оказать Участнику долевого строительства содействие в регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

4.2. Участник долевого строительства обязуется:

4.2.1. Своевременно, в сроки, вносить платежи, предусмотренные настоящим Договором. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с условиями настоящего Договора и подписания Сторонами передаточного акта

4.2.2. Приступить к приемке Объекта долевого строительства по акту приема-передачи в сроки указанные в уведомлении Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта.

4.2.3. Зарегистрировать право собственности на объект долевого строительства в течение 30 (Тридцати) рабочих дней со дня подписания акт-приёма передачи.

4.2.4. В случае обнаружения недостатков Объекта долевого строительства немедленно заявить об этом Застройщику.

4.2.5. Участник обязуется уведомить Банк обо всех изменениях, вносимых в Договор участия в долевом строительстве, в письменном виде в срок не позднее 5 рабочих дней до планируемой даты их внесения с направлением в адрес Банка соответствующего письма с уведомлением о вручении.

5. ПРАВА СТОРОН

5.1. Застройщик вправе:

5.1.1. На основании отдельно заключаемого договора на оказание услуг оказать Участнику долевого строительства содействие в регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

5.1.2. Согласовать с Участником долевого строительства (Дольщиком) новый срок сдачи объекта долевого строительства путем подписания дополнительного соглашения.

5.1.3. Застройщик вправе внести изменения и дополнения в проект Многоквартирного дома. О факте изменения проекта, в соответствии с которым осуществляется строительство Многоквартирного дома, Застройщик проинформирует Участника долевого строительства путем размещения данной информации в сети интернет на сайте Застройщика, в сети Интернет и/или иных средствах массовой информации.

5.1.4. Застройщик вправе расторгнуть настоящий договор по основаниям и в порядке, предусмотренном действующим законодательством (ст. 9 ФЗ от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов»).

5.1.5. В случае нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей, Застройщик вправе выставить требование Участнику долевого строительства об оплате неустойку (пени) в порядке и размере, предусмотренном действующим законодательством ФЗ №214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов».

5.2. Участник долевого строительства вправе:

5.2.1. Обратиться в органы, осуществляющие кадастровый (технический) учет объектов недвижимости для определения фактической общей площади Объекта долевого строительства в порядке ч. 5 ст. 15 ЖК РФ.

5.2.2. Согласовать с Застройщиком новый срок сдачи объекта долевого строительства путем подписания дополнительного соглашения.

5.2.3. Участник долевого строительства вправе расторгнуть настоящий договор в порядке, предусмотренном действующим законодательством (ст. 9 ФЗ от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов»).

5.2.4. Участник долевого строительства вправе расторгнуть настоящий договор в случае внесения изменений и дополнений в проектную документацию Многоквартирного дома.

5.2.5. Участник долевого строительства вправе взыскать пени с Застройщика в порядке и размере, предусмотренном ст. 6 ФЗ №214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов».

6. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА (ОТКАЗ ОТ ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА) И ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации.

6.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим договором.

6.3. Стороны имеют право расторгнуть настоящий Договор в любое время по соглашению Сторон.

6.4. Расторжение настоящего Договора в одностороннем порядке возможно по основаниям, предусмотренным ФЗ от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов» и иным основаниям, предусмотренным действующим законодательством РФ.

6.5. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне неустойку (штрафы, пени) в порядке и размере, предусмотренном действующим законодательством РФ, ФЗ №214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов».

6.6. В случае, если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий настоящего Договора, приведшими к существенному ухудшению его качества, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков.

Сроки работ по устранению недостатков согласовываются Сторонами, указываются в подписываемом двустороннем акте с описанием недостатков Объекта, но не могут быть менее чем 30 (Тридцать) календарных дней, с даты подписания Сторонами двустороннего акта с описанием недостатков Объекта. При этом обязанность доказывания фактов отступления качества Объекта, от условий настоящего Договора и существенного ухудшения его качества, а также наличия причинно-следственной связи между данными фактами и действиями (бездействием) Застройщика возлагается на Участника долевого строительства.

Существенным признается такое нарушение требований к качеству Объекта, при котором невозможность использования Объекта очевидна (т.е. может быть установлена без применения специальных познаний и средств), либо использование Объекта с неизбежностью повлечет возникновение угрозы жизни и здоровью Участника долевого строительства.

6.7. При приемке Объекта долевого строительства Участник долевого строительства обязан заявить Застройщику о его существенных недостатках, о его несоответствии условиям настоящего Договора. В случае неприятия, без мотивированного отказа, Участником долевого строительства Объекта долевого строительства в установленный настоящим Договором срок, Застройщик не несет ответственность за изменение (ухудшение) его качества.

6.8. При расторжении Договора по любым основаниям возврат «Застройщиком» собственных денежных средств, внесенных Участником долевого строительства, осуществляется путем перечисления их на текущий счет № _____, с обязательным уведомлением Банка о возврате средств не менее чем за 5 рабочих дней до их отправки.

7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

7.1. Объект долевого строительства должен соответствовать требованиям технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством РФ. Требования к планировке, отделке, видам выполняемых работ, Стороны согласовали в Приложениях №2, № 3 к настоящему Договору.

7.2. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года. Гарантийный срок начинает течь со дня передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства по акту приема-передачи.

8. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

8.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по передаточному акту, в соответствии с условиями действующего законодательства РФ.

8.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

8.3. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на жилое помещение одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на жилое помещение. К общему имуществу относятся:

а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее — помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, шахты, коридоры, технические подвалы, технические помещения и технические коридоры, иное оборудование, обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме;

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции), ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая внутриплощадочные коммуникации, внутриплощадочные проезды, ограждения, элементы системы уличного освещения расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

8.4. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника квартиры (жилого помещения) в этом доме пропорциональна размеру общей площади квартиры. Доля собственника квартиры в праве общей собственности на земельный участок и иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая внутриплощадочные коммуникации, внутриплощадочные проезды, ограждения, элементы системы уличного освещения расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, пропорциональна размеру общей площади квартиры (ст. 37 ЖК РФ).

9. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

9.1. Исполнение обязательств Застройщика, по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по договору, обеспечивается в соответствии с действующим законодательством РФ.

10. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)

10.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени.

10.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора отнесли: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору, препятствующие нормальным условиям деятельности; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; нормативные и ненормативные акты органов власти и управления, а также их действия или бездействие, препятствующие выполнению Сторонами условий настоящего Договора; забастовки, организованные в установленном законом порядке, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

10.3. Срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные обстоятельствами, указанными в п. 10.2 настоящего договора.

10.4. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 3 (Трех) месяцев, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

10.5. Сторона, на территории которой случились обстоятельства непреодолимой силы, обязана в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней со дня прекращения обстоятельств непреодолимой силы известить другую Сторону в письменной форме о характере непреодолимой силы, степени разрушения и их влиянии на исполнение Договора в письменной форме.

11. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

11.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до исполнения Сторонами взятых на себя обязательств.

12.2. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента передачи Объекта долевого строительства по акту приема-передачи.

11.3. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств по договору и приема Объекта долевого строительства по акту.

12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

12.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

12.2. Стороны установили, что для них является обязательным досудебный и претензионный порядок урегулирования споров. 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. Срок рассмотрения претензий для Сторон составляет 30 (тридцать) рабочих дней с момента получения соответствующей претензии.

12.3. Стороны обязуются при направлении необходимой почтовой корреспонденции использовать адреса, указанные в п. 13 настоящего Договора, а также заблаговременно письменно уведомлять друг друга об изменении почтовых адресов.

12.4. В случае не достижения согласия по всем спорным вопросам в ходе переговоров Стороны передают спор в Арбитражный суд Тверской области.

12.5. Все изменения и дополнения оформляются в письменной форме дополнительными соглашениями Сторон, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

12.6. Все уведомления, извещения являются надлежащими, если они совершены в письменном виде, направлены почтой РФ ценным письмом с уведомлением.

12.7. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу: один экземпляр – для Застройщика, один экземпляр – для Участника долевого строительства, один экземпляр остается в делах органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

12.8. Приложениями к Договору являются:

— Приложение № 1 – Термины и определения, используемые в договоре.

— Приложение № 2 – Описание.

— Приложение № 3 – План (объекта долевого строительства) жилого помещения (квартиры) с указанием местоположения и площадей.

13. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН.

Застройщик: ООО ГК «ЖБИ-2»

(подпись)

М.П.

Участник долевого строительства (Дольщик):
Гражданин РФ _____

(подпись)

Термины и определения, используемые в договоре.

Застройщик – Общество с ограниченной ответственностью Группа Компаний «ЖБИ-2» (ООО ГК «ЖБИ-2», ИНН 6950201563) — юридическое лицо, привлекающее денежные средства Участников долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством РФ для строительства (создания) многоквартирного дома на основании полученного разрешения на строительство и иных разрешительных, строительных документов.

Участник долевого строительства (Дольщик) – лицо, вносящее Застройщику денежные средства для строительства многоквартирного дома на условиях настоящего Договора и действующего законодательства РФ.

Правопреемники Участника долевого строительства любые физические и юридические лица, имеющие права, предусмотренные настоящим Договором при условии надлежащего оформления правопреемства и предоставления Застройщику документов, подтверждающих правопреемство, в соответствии с действующим с условиями настоящего договора и действующим законодательством РФ.

Третьи лица – любые физические и юридические лица, не являющиеся сторонами настоящего Договора.

Жилое помещение (квартира) - квартира под условным номером № ____, состоящая из _ (____) комнаты, расположенная на __ (____) этаже, проектной площадью ____ м² (без учета понижающих коэффициентов), ____ м² (с учетом понижающих коэффициентов 0,5 для лоджий):

Количество и площади жилых комнат:

Комната № 1 – __ м²;

Помещения вспомогательного назначения:

Прихожая – __ м²;

Кухня – __ м²;

Ванная комната совмещенная с санузлом – __ м²;

Кладовая – __ м²;

Лоджия № 1 – __ м² (без понижающего коэффициента 0,5) или __ м² (с понижающим коэффициентом 0,5);

Помещения, входящие в состав Жилого помещения, подлежащего передаче Дольщику, изображены на плане, прилагаемом к настоящему Договору (Приложение №3).

Номер Жилого помещения (Квартира под условным номером № ____) на момент подписания Договора долевого участия является проектным и может быть изменен по результатам проведения технической инвентаризации. Окончательный номер Жилого помещения уточняется в Акте приема-передачи.

Жилое помещение, подлежащее передаче Дольщику после завершения строительства Объекта, идентифицируется путем указания на адрес Объекта; этаж, на котором расположено помещение; количество жилых и не жилых комнат; Расчетную площадь Жилых и не жилых помещений; а также на основании данных, содержащихся в Приложениях № 3, 2.

Общая площадь Жилого помещения (общая проектная площадь), в том числе площадь лоджии/балкона с четом понижающих коэффициентов, определяется согласно проекту по внутреннему контуру стен и уточняется после проведения технической инвентаризации по окончании строительства организацией и/или кадастровым инженером, обладающим правом на осуществление технического учета и техническую инвентаризацию объектов капитального строительства в городе Твери и Тверской области.

Расчетная площадь Жилого помещения (используемая Сторонами для определения объема финансирования по настоящему Договору) – общая площадь Жилого помещения в соответствии с проектом, включая площадь лоджии (с понижающим коэффициентом 0,5) и балкона (с понижающим коэффициентом 0,3).

Лоджия/балкон – это конструкция, имеющая ограниченную глубину, взаимоувязанная с квартирой, к которой она примыкает (в целях исполнения договора определяется на основании данных технической документации). Лоджия, балкон могут быть остекленными, если это предусмотрено проектом.

Фактическая площадь – площадь по результатам кадастровых работ (технической инвентаризации), проведенных по окончании строительства (ч. 5 ст. 15 ЖК РФ).

Общее имущество – к общему имуществу Объекта относятся земельный участок, на котором осуществляется строительство Объекта, сформированный под строительство Объекта и существующий на момент ввода Объекта в эксплуатацию; внутренние инженерные коммуникации; помещения общего пользования, в том числе входные группы в жилую часть дома; лестничные площадки; лестничные марши; межквартирные коридоры; лифтовое оборудование и холлы; иные помещения, предназначенные для обслуживания более одного помещения в многоквартирном жилом доме, а так же иное имущество предусмотренное ст. 36 ЖК РФ и действующим законодательством РФ.

Площади помещений общего пользования - будут уточнены после ввода объекта в эксплуатацию по замерам проведенным организацией, уполномоченной на инвентаризацию объектов капитального строительства в городе Твери.

Объект долевого строительства – Жилое помещение (Квартира) с лоджией и/или балконом, а также Общее имущество, подлежащие передаче Дольщику после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию в соответствии с настоящим Договором, строящегося (создаваемого) с привлечением денежных средств Участника долевого строительства, строительство которого ведет Застройщик, имеющий характеристики, указанные в Приложениях № 2,3

строительство которого ведется на земельном участке с кадастровым номером 69:40:0100034:43 по адресу: Тверская область, г. Тверь, пер. 1-й Вагонников, д. 6.

Окончательное определение Объекта долевого строительства производится Застройщиком после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Все вышеперечисленные термины и определения применяются и трактуются Сторонами к возникшим правоотношениям исключительно, так как они указаны выше, независимо от того, что в действующих нормативно правовых актах они имеют иное значение.

Подписи Сторон:

Застройщик: ООО ГК «ЖБИ-2»

**Участник долевого строительства (Дольщик):
Гражданин РФ _____**

(подпись)

М.П.

(подпись)

Приложение № 2
к Договору долевого участия
в строительстве многоквартирного дома №___ от _____ г.

Описание.

Общая информация.

- 1 Место нахождения объекта недвижимости (строительный адрес объекта) - г. Тверь, пер. 1-ый Вагонников, на земельном участке с кадастровым номером 69:40:0100034:43
Общая площадь (площадь многоквартирного дома) 2 этап строительства – 6 590 кв.м.
- 2 Почтовый (присвоенный адрес объекта) - г. Тверь, пер. 1-ый Вагонников, д. 6
- 3 Этаж _____
- 4 Квартира - ___ (____) **комнатная**, под условным номером № _____. План объекта долевого строительства, отражающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас) или частей являющегося объектом долевого строительства нежилого помещения, местоположение объекта долевого строительства на этаже, отражено на плане в Приложении № 3, согласно данным проектной документации.
- 5 Жилая площадь согласно проекту (в м²) – _____ м²
- 6 Общая площадь согласно проекту (в м²) включая балконы и лоджии – ____ (с учетом коэффициента 0,5 применяемого к лоджиям/балконам)
- 7 Высота потолков (в м, возможно расхождение +/- 5 см) – **2 500 мм**
- 8 Сейсмостойкость - Не высокая
- 9 Класс энергоэффективности - В

Техническое описание объекта:

- 1 Фундамент монолитная плита;
- 2 Наружные стены кирпичные стены с утеплением и облицовкой кирпичом;
- 3 Междуэтажные перекрытия сборные железобетонные плиты;
- 4 Кровля мягкая с утеплением и с покрытием из наплавляемых материалов;
- 5 Инженерное оборудование: поквартирные приборы учета – счетчики; системы вентиляции - естественная вентиляция;
- 6 Лифтовые шахты - Шахта из кирпича;
- 7 Перегородки из кирпича, из пазогребневых плит;
- 8 Перемычки железобетонные;
- 9 Лестницы - металлические косоуры с железобетонными ступенями;
- 10 Вентиляционные блоки кирпичные;
- 11 Балконные двери - из ПВХ- блоков в квартирах без установки откосов;
- 12 Инженерное обеспечение квартир:
Холодное водоснабжение от городской сети водоснабжения;
Хозяйственно-бытовая канализация в городскую сеть водоотведения;
Газоснабжение от городской системы газоснабжения;
Горячее водоснабжение от городской сети;
Поквартирное отопление от централизованных городских тепловых сетей
Приборы отопления – радиаторы;
Электроснабжение – электропроводка выполняется до распределительных щитков
- 13 Трубопроводы для инженерных коммуникаций:
- система водоотведения (хозяйственно-бытовая канализация) – стояки - из труб ПВХ;

- сеть внутренних водостоков – из стальных электросварных труб. Система водоснабжения – стояки в подвале - из стальных водогазопроводных оцинкованных труб. Противопожарный водопровод с установкой кранов.
- трубопроводы систем отопления - трубопроводы разводящих магистралей и вертикальных стояков приняты из стальных водогазопроводных неоцинкованных труб
- система газоснабжения - из стальных водогазопроводных неоцинкованных электросварных труб.

Виды работ, выполняемых Застройщиком в Квартире:

- 1 Установка входной квартирной двери – типовые деревянные;
- 2 Установка межкомнатных дверей – силами дольщиков;
- 3 Установка оконных ПВХ – блоков, согласно проекту, без установки подоконной доски и откосов;
- 4 Остекление лоджий из алюминиевых профилей, согласно проекту;
- 5 Ограждение лоджий из облицовочного кирпича высотой, с устройством металлических ограждений поверх кирпичной кладки;
- 6 Разводка системы электроснабжения, оконечные электрические приборы, подводка и установка сантехнических труб к сантехническим приборам (санфаянс), покрытие пола, отделка стен, отделка потолков, отделка откосов дверных проемов – силами дольщиков;
- 7 Монтаж индивидуальных приборов учета – монтаж счетчиков на водоснабжение, газоснабжение;
- 8 Оштукатуривание стен;
- 9 Устройство выравнивающей стяжки пола.

Вид работ, выполняемых в местах общего пользования:

- 1 Установка входной двери - монтаж типовой входной металлической двери, монтаж типовой деревянной входной двери в подвал;
- 2 Монтаж системы электроснабжения - электрощитовая с ВРУ на цокольном этаже;
- 3 Монтаж системы водоснабжения и водоотведения - Насосная станция. Типовой узел в цокольном этаже;
- 4 Монтаж лифта;
- 5 Покрытие пола - укладка керамической напольной плитки;
- 6 Отделка стен - штукатурка стен, покраска вододисперсионными составами, покраска масляной краской технических помещений;
- 7 Отделка потолков - покраска вододисперсионными составами.

Подписи сторон:

Застройщик: ООО ГК «ЖБИ-2»

**Участник долевого строительства (Дольщик):
Гражданин РФ _____**

(подпись)

М.П.

(подпись)

Приложение № 3
к Договору долевого участия
в строительстве многоквартирного дома № ____ от _____ г.

План (объекта долевого строительства) жилого помещения (квартиры) с указанием местоположения и площадей.

Квартира № _____, расположенная по адресу: Тверская область, г. Тверь, пер. 1-й Вагонников, д. 6, подлежащая передаче дольщику

Застройщик: ООО ГК «ЖБИ-2»

Участник долевого строительства (Дольщик):
Гражданин РФ _____

(подпись)

М.П.

(подпись)