

ДОГОВОР № _____
долевого участия в строительстве
многоквартирного дома

г. Тверь

«___» _____ 2016 года

Общество с ограниченной ответственностью «Удача Юго-Запад» (170100, г. Тверь, ул. Московская, д. 1, нежилое помещение XL, ИНН/КПП 6950035323/695001001, ОГРН 1156952010830) в лице Директора **Прохорова Владимира Сергеевича**, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны

и гр. РФ _____, _____ гр., паспорт серия _____ № _____ выдан _____, код подразделения _____, зарегистрированный по адресу: _____, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны

совместно именуемые стороны, заключили настоящий Договор № 1 долевого участия в строительстве многоквартирного дома от «___» _____ 2015 года (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Застройщик - юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы, имеющее в собственности или на праве аренды, на праве субаренды в предусмотренных Федеральным законом от 24 июля 2008 года № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства», подпунктом 15 пункта 2 статьи 39.10 Земельного Кодекса Российской Федерации случаях на праве безвозмездного пользования земельный участок и привлекающие денежные средства участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, за исключением объектов производственного назначения, на основании полученного разрешения на строительство.

1.2. Право Застройщика на привлечение денежных средств для строительства (создания) многоквартирного дома с принятием на себя обязательств, после исполнения которых у Участника долевого строительства возникнет право собственности на жилое помещение (квартиру) в строящемся (создаваемом) многоквартирном доме, подтверждают следующие документы:

- Свидетельство о государственной регистрации Застройщика серия 69 № 002282070 от 21 мая 2015 года;

- Свидетельство о постановке на учет в налоговом органе Застройщика серия 69 № 002282071 от 21 мая 2015 года;

- разрешение на строительство Объекта долевого строительства от «06» июня 2016 года № - **69-510312-061-2016**;

- Проектная декларация на строительство Объекта долевого строительства по адресу: Тверская область, Калининский р-н, Никулинское с/п, д. Кривцово в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее - ФЗ № 214-ФЗ) размещена в сети Интернет на сайте www.ydacha.org «06» июня 2016 года;

- Свидетельство о государственной регистрации права собственности на земельный участок, предоставленный для строительства (создания) Объекта долевого строительства на бланке № 263839 от «28» апреля 2016 года, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «28» апреля 2016 года сделана запись регистрации № 69-69/010-69/110/009/2016-461/2.

1.3. Объект долевого строительства - жилое или нежилое помещение и общее имущество в многоквартирном доме, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, строящегося (создаваемого) с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме пропорционально размеру общей площади квартиры, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

Предварительное описание Объекта долевого строительства согласно проектной документации:

Город **Тверская область**.

Строительный адрес: **Тверская область, Калининский р-н, Никулинское с/п, д. Кривцово, ул. Уютная, д. 4.**

Секция **1**, этаж **3**.

Будущий номер помещения – **29**.

Проектная площадь – **25,85 кв.м.**

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

Квартира (жилое помещение) передается Участнику долевого строительства без штукатурки,

внутренней отделки, без межкомнатных перегородок (кроме санузловых), без внутриквартирных дверей, без электропроводки, без внутренней разводки по квартире горячей, холодной воды и канализации, без сантехнических приборов, без стяжки, без подоконной доски и откосов, без электроплиты.

1.4. Участник долевого строительства - гражданин, вносящий Застройщику денежные средства для строительства многоквартирного дома на условиях настоящего Договора.

1.5. Наследники Участника долевого строительства имеют права, предусмотренные настоящим Договором.

1.6. Проектная декларация - информация о Застройщике и информация о проекте строительства. Оригинал проектной декларации хранит Застройщик.

1.6.1. Информация о Застройщике включает сведения:

- о фирменном наименовании, месте нахождения, режиме работы Застройщика;

- о государственной регистрации Застройщика;

- об учредителях (участниках) Застройщика, которые обладают 5 и более процентами голосов в органе управления Застройщика, с указанием фирменного наименования юридического лица - учредителя (участника), фамилии, имени, отчества физического лица - учредителя (участника), а также процента голосов, которым обладает каждый такой учредитель (участник) в органе управления этого юридического лица;

- о проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие Застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией и фактических сроков ввода их в эксплуатацию.

1.6.2. Информация о проекте строительства должна соответствовать проектной документации и содержать информацию:

- о разрешении на строительство;

- о правах Застройщика на земельный участок, в том числе о реквизитах правоустанавливающего документа на земельный участок, о кадастровом номере и площади земельного участка, предоставленного для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости;

- об элементах благоустройства;

- о местоположении строящегося (создаваемого) многоквартирного дома и его описании, подготовленном в соответствии с проектной документацией, на основании которой выдано разрешение на строительство;

- о количестве в составе строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости самостоятельных частей (квартир в многоквартирном доме, гаражей и иных объектов недвижимости), а также об описании технических характеристик указанных самостоятельных частей в соответствии с проектной документацией;

- о функциональном назначении нежилых помещений в многоквартирном доме, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме;

- о составе общего имущества в многоквартирном доме, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию указанных объектов недвижимости и передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства;

- о предполагаемом сроке получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, об органе, уполномоченном в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности на выдачу разрешения на ввод этих объектов недвижимости в эксплуатацию.

1.6.3. По требованию Участника долевого строительства Застройщик обязан представить для ознакомления:

1) разрешение на строительство;

2) проектную документацию, включающую в себя все внесенные в нее изменения;

3) документы, подтверждающие права Застройщика на земельный участок.

1.6.4. Проектная декларация публикуется Застройщиком в средствах массовой информации и размещается в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования (в том числе в сети «Интернет») не позднее чем за четырнадцать дней до дня заключения Застройщиком Договора с первым Участником долевого строительства по данному объекту, а также представляется в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

1.7. Отношения Застройщика и Участника долевого строительства, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», иными законами Российской Федерации.

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 дом *на земельном участке с кадастровым номером 69:10:000024:6023* и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого объекта передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а

именно *1 – комнатную квартиру, секция 1, этаж 3, с условным номером 29, проектная площадь 25,85 кв.м. в многоквартирном доме по строительному адресу: Тверская область, Калининский р-н, Никулинское с/п, д. Кривцово, ул. Уютная, д. 4*, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную цену Договора и принять Объект долевого строительства по акту приема-передачи.

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

2.3. Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства и одновременного его приема Участником – 2 квартал 2017 года.

2.4. Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 5 (Пять) лет. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

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

2.6. В случае смерти гражданина - Участника долевого строительства его права и обязанности по Договору переходят к наследнику или наследникам. Существующие на день открытия наследства Участника долевого строительства имущественные права и обязанности, основанные на Договоре, входят в состав наследства Участника долевого строительства.

2.7. Наследник или наследники вступают в Договор на основании свидетельства о праве на наследство. Наследник уведомляет Застройщика о вступлении в Договор с приложением нотариально заверенной копии свидетельства о праве на наследство. После вступления в Договор наследник становится новым участником долевого строительства.

2.8. Расходы на государственную регистрацию Договора и права собственности на Квартиру (жилое помещение) несет Участник долевого строительства, а в случае переуступки прав по Договору новые участники долевого строительства.

2.9. Исполнение обязательств Застройщика обеспечивается в порядке, предусмотренном ст. ст. 13-15 Федерального Закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (полностью прописать данные об объекте долевого строительства). Страховщиком по Договору № 35-48003/2016 от 14.06.2016г. страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве является ООО «Региональная страховая компания» (127018, г. Москва, ул. Складочная, д. 1, строение 15, ИНН 1832008660, КПП 997950001).

3. ЦЕНА ДОГОВОРА

3.1. Цена Договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства и расходов на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и на оплату услуг Застройщика.

3.2. Цена Договора составляет **850 000 (Восемьсот пятьдесят тысяч) рублей.**

3.3. Цена Договора является окончательной и увеличению не подлежит, кроме случаев, предусмотренных п. 3.4. настоящего Договора. При недостатке уплаченных Участником долевого строительства денежных средств все расходы сверх цены Договора Застройщик несет самостоятельно.

3.4. По соглашению Сторон цена Договора может быть изменена в следующих случаях:

- корректировки площади Объекта долевого строительства более чем на 2 кв. м;

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

3.5. Уплата цены Договора, указанной в п. 3.2. настоящего Договора производится Участником долевого строительства в течение 5 (Пяти) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тверской области.

3.6. В случае увеличения общей площади, указанной в п. 2.1. Договора Объекта долевого строительства по результатам обмеров органа, осуществляющего техническую инвентаризацию недвижимости более чем на 2 кв.м. Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику разницу, рассчитанную в соответствии с п. 3.2 настоящего Договора. Изменение общей площади и (или) общего объема общего имущества многоквартирного дома для расчетов не принимается.

Участник долевого строительства обязуется в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения уведомления от Застройщика заключить с Застройщиком дополнительное соглашение и осуществить соответствующую доплату за увеличение площади в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты подписания соответствующего дополнительного соглашения.

3.7. В случае уменьшения общей площади, указанной в п. 2.1. Договора Объекта долевого строительства по результатам обмеров органа, осуществляющего техническую инвентаризацию недвижимости более чем на 2 кв.м. Застройщик обязуется вернуть Участнику долевого строительства разницу, рассчитанную в соответствии с п. 3.2. настоящего Договора.

Застройщик обязуется в течение 5 (Пяти) рабочих дней заключить с Участником долевого строительства дополнительное соглашение и осуществить возврат денежных средств за уменьшение площади в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты подписания соответствующего дополнительного

соглашения и предоставления Участником долевого строительства банковских реквизитов для перечисления денежных средств.

3.8. Стоимость Квартиры (Жилого помещения) предусматривает проведение общестроительных, отделочных, специальных работ в следующем объеме:

- Места общего пользования.

Выполняются отделочные и специальные работы с «чистовой отделкой» в объеме проекта по:

- лестничным клеткам и местам общего пользования;
- помещениям электрощитовых, ОДС, прочим спецпомещениям.

- Квартиры:

- выполняется установка входных дверных блоков;

- выполняется установка оконных блоков по контуру наружных стен с комплектацией скобяными изделиями по проекту;

- межкомнатные перегородки (за исключением сантехнических) не устанавливаются;

- штукатурка внутри квартир не выполняется;

- подоконные доски и оконные откосы в квартирах не устанавливаются;

- межкомнатные внутренние дверные блоки не устанавливаются;

- все последующие работы по доведению до полной готовности выполняются собственниками помещений;

- выполняется нумерация квартир.

- Электромонтажные работы и слаботочные системы:

- выполняется монтаж и допуск электроустановки на общедомовые нужды с установкой этажных щитов и внутренних щитков для механизации отделочных работ с ограничением аппарата потребления электроэнергии на 16 А;

- электроплиты не устанавливаются;

- монтаж электропроводки внутри квартиры не выполняется.

- Сантехнические работы:

- система отопления выполняется в объеме проекта;

- холодное и горячее водоснабжение: выполняется монтаж стояков с отводами без выполнения трубных разводок для подключения смесителей на кухонные мойки, умывальники, ванны, смывные бочки и унитазы. Отводы оканчиваются вентилями с заглушками;

- сантехоборудование (ванны, умывальники, компакт-унитазы, мойки и т.д.) не устанавливаются;

- выполняется установка поквартирных счетчиков расхода горячей и холодной воды.

Основные конструктивные решения:

- Материал стен: пенобетон с утеплением минплитой и наружной облицовкой керамическим кирпичом;

- Фундамент: ленточный, сборный, выполнен из железобетонных блоков по фундаментным подушкам.

Основанием для фундамента служат грунты естественного заложения.

- Перекрытия: сборные, железобетонные по монолитному железобетонному поясу;

- Перегородки сантехнические из силикатного кирпича;

- Окна и балконные двери: ПВХ с двойным стеклопакетом;

- Двери входные – металлические;

- Кровля: металлочерепица, крыша скатная, деревянная с холодным чердаком. Утепление выполнено минерало-ватным утеплителем по плите перекрытия с устройством ходовых мостиков над третьим этажом.

Все последующие работы по доведению Квартиры (Жилого помещения) до полной готовности выполняются Участником долевого строительства самостоятельно, после оформления права собственности на Квартиру (Жилое помещение).

3.9. Стороны пришли к соглашению, что в случае, если площадь передаваемой Квартиры (Жилого помещения) будет отличаться от площади, указанной в п. 2.1. настоящего Договора, это не будет являться ухудшением качества Квартиры (Жилого помещения) и существенным изменением размеров Квартиры (Жилого помещения). Стороны согласны, что применение органом, осуществляющим техническую инвентаризацию Квартиры (Жилого помещения), коэффициента, отличающегося от примененного при указании проектной площади, не является существенным изменением условий Договора и пересчета стоимости Квартиры (Жилого помещения) в случае изменения фактической площади осуществляется в общем порядке, предусмотренном пунктами 3.7. и 3.8. настоящего Договора.

3.10. Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, кухни и других помещений может быть уменьшена или увеличена за счет, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений квартиры, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Стороны пришли к соглашению, что такие отклонения считаются допустимыми, то есть не являются нарушением требований о качестве Квартиры (Жилого помещения) (не будет являться ухудшением качества Квартиры (Жилого помещения)) существенным изменением размеров Квартиры (Жилого помещения).

3.11. Все платежи по Договору осуществляется в российских рублях.

3.12. В случае безналичной оплаты цены Договора Участник долевого строительства обязан предъявить подлинник платежного поручения Застройщику с отметкой банка о проведении платежа. Участник долевого строительства считается надлежащим образом, исполнившим свои обязательства по Договору с момента внесения наличных денежных средств, указанных в п. 3.2. Договора на расчетный счет Застройщика. По согласованию с Застройщиком оплата может быть проведена иным способом, не

запрещенным законодательством РФ.

4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Добросовестно выполнить 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. Вносить в проектную декларацию изменения, касающиеся сведений о Застройщике и проекте строительства, а также фактов внесения изменений в проектную документацию, в течение 3 (Трех) рабочих дней со дня изменения соответствующих сведений.

4.1.5. Ежеквартально вносить в проектную декларацию изменения, касающиеся сведений, предусмотренных подп. 1.6.1 настоящего Договора.

4.1.6. Опубликовать изменения, указанные в подп. 4.1.4 и 4.1.5 настоящего Договора, в порядке, установленном для опубликования проектной декларации, в течение 10 (Десяти) дней со дня внесения изменений в проектную декларацию.

4.1.7. В случае если строительство (создание) многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный 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 предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства оформляется дополнительным соглашением.

4.1.8. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора либо - при отсутствии или неполноте условий такого Договора - требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

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

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

Основанием для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства являются документы, подтверждающие факт его постройки (создания) - разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, в состав которого входит Объект долевого строительства и передаточный акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства.

Застройщик передает разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости или нотариально удостоверенную копию этого разрешения в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для государственной регистрации прав собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства не позднее чем через 20 (Двадцать) рабочих дней после получения такого разрешения.

4.2. Участник долевого строительства обязуется:

4.2.1. Представить на дату подписания настоящего Договора Застройщику подлинники и ксерокопии документов, удостоверяющих личность или их нотариально заверенные переводы. В случае изменения почтовых, платежных и других реквизитов не позднее 3 (Трех) рабочих дней известить об этом Застройщика путем направления на его юридический адрес заказного письма.

4.2.2. Своевременно в срок, предусмотренный п. 3.5. настоящего Договора, внести платежи по настоящему Договору. Нарушение сроков и сумм оплаты стоимости Объекта долевого строительства и других платежей, предусмотренных настоящим Договором по согласию сторон, признается нарушением существенного условия Договора и предоставляет право Застройщику в одностороннем порядке изменить или расторгнуть заключенный Договор.

4.2.3. Приступить к приемке Объекта долевого строительства по передаточному акту в течение 7 (Семи) рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика о готовности Объекта к передаче.

4.2.4. В случае обнаружения недостатков Объекта долевого строительства или многоквартирного дома немедленно заявить об этом Застройщику. В случае, если указанные недостатки делают квартиру непригодной для проживания, по требованиям Участника долевого строительства Застройщик составляет Акт осмотра квартиры с указанием выявленных недостатков и срок их устранения Застройщиком. В течение 2 (Двух) рабочих дней с момента устранения недостатков, Участник долевого строительства или их представители на основании доверенности обязуются подписать Акт приема-передачи квартиры.

4.2.5. В случае уклонения Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, Застройщик вправе по истечению 10 (Десяти) календарных дней с момента наступления срока, указанного в п. 4.2.3. в одностороннем порядке подписать акт приема-передачи Квартиры (Жилого помещения). При этом риск случайной гибели, порчи или повреждения Квартиры (Жилого помещения) считаются перешедшими к Участнику долевого строительства с момента подписания указанного Акта. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации.

4.2.6. Оформить право собственности на Квартиру (Жилое помещение) согласно действующему законодательству РФ не позднее 60 (Шестидесяти) календарных дней с момента подписания акта приема-передачи Квартиры (Жилого помещения). Государственная регистрация прав собственности Участника долевого строительства является одновременно регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество многоквартирного дома.

4.2.7. С момента ввода Объекта долевого строительства в эксплуатацию, пропорционально своей доле в Объекте долевого строительства, оплатить услуги по содержанию Квартиры (Жилого помещения) и общего имущества в Объекте долевого строительства, а также оплачивать все расходы по коммунальным и другим эксплуатационным услугам (услугам обслуживания), в том числе водо-, тепло-, электроснабжению, горячему водоснабжению, канализации, и другие услуги. Оплата указанных услуг осуществляется Участником долевого строительства в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня получения соответствующего счета Застройщика или иного уполномоченного лица, в том числе и от Управляющей компании.

4.2.8. До приема Объекта от Застройщика по передаточному акту Участник долевого строительства обязан совместно с другими дольщиками определиться со способом эксплуатации и управления многоквартирным домом, так и общей долевой собственностью, расположенной в многоквартирном доме с целью обеспечения жизнедеятельности дома. Заключить договор обслуживания с Обществом с Ограниченной Ответственностью Управляющая компания «Удача».

4.2.9. Не производить перепланировку Квартиры (Жилого помещения) до регистрации перехода права собственности на нее. В случае нарушения установленного в настоящем пункте обязательства Участник долевого строительства несет все убытки (в том числе штрафные санкции, неустойки и прочее), возникшие по этой причине у Застройщика в сроки и объеме, указанные в соответствующей претензии.

4.2.10. По окончании срока действия Договора и оформления прав собственности на Объект долевого строительства, собственник в праве производить переустройства (перепланировки) в Квартире (Жилом помещении) только в порядке, установленном законодательством РФ.

4.3. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта.

4.4. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания Сторонами передаточного акта.

5. ПРАВА СТОРОН

5.1. Застройщик вправе:

5.1.1. Оказать Участнику долевого строительства содействие в регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

5.1.2. Внести изменения и дополнения в проект Объекта долевого строительства.

5.1.3. При отсутствии выявленных Участником долевого строительства недостатков Объекта долевого строительства реализовать Объект долевого строительства в случае его не приёмки или уклонения от его приемки Участником долевого строительства более 2 (Двух) месяцев с момента получения уведомления Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче. Вырученные при этом денежные средства подлежат возврату Участнику долевого строительства за вычетом расходов Застройщика на реализацию Объекта долевого строительства.

5.2. Участник долевого строительства вправе:

5.2.1. Обратиться в территориальное бюро технической инвентаризации для определения фактической общей площади и (или) общего объема Объекта долевого строительства.

5.2.2. Обратиться в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства после подписания Застройщиком и им самим передаточного акта.

5.2.3. Назначить Застройщику новый срок, если он нарушил сроки выполнения работ.

5.3. После передачи Застройщиком Объекта по передаточному акту Участник долевого строительства вправе производить на Объекте работы по чистовой отделке.

5.4. Участник долевого строительства не вправе:

5.4.1. Изменять конструктивные элементы в строящемся Объекте, а также производить строительные, отделочные и иные виды работ, в том числе производить замену входной двери до момента подписания передаточного акта.

5.4.2. В случае если Участником долевого строительства были произведены изменения конструктивных элементов или производство указанных работ, Участник долевого строительства обязан своими силами и за свой счет в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения соответствующего требования Застройщика вернуть Объект в первоначальное состояние и уплатить Застройщику штраф в размере 10 % (Десяти процентов) от цены, указанной в п. 3.2. настоящего Договора. В случае нарушения срока, установленного настоящим пунктом, Застройщик вправе самостоятельно привести Объект в первоначальное состояние, при этом помимо штрафа, установленного настоящим пунктом, Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику убытки, вызванные приведением Объекта в первоначальное состояние.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана

возместить другой Стороне причиненные убытки в соответствии с ФЗ № 214-ФЗ и действующим законодательством Российской Федерации.

6.2. Просрочка внесения платежа Участником долевого строительства более чем на 14 (Четырнадцать) рабочих дней является основанием для предъявления Застройщиком требования о расторжении Договора в одностороннем внесудебном порядке.

6.3. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

6.4. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки.

6.5. Участник долевого строительства, по инициативе которого расторгается Договор, обязан уплатить Застройщику неустойку в размере 10 % (Десяти процентов) от цены Договора.

6.6. В случае просрочки новых сроков, назначенных Участником долевого строительства, Участник долевого строительства вправе взыскать с Застройщика пени в размере 0,05 % (Ноль целых пять сотых) процентов от цены Договора за каждый день просрочки.

6.7. Оплата штрафных санкций не освобождает Стороны от исполнения принятых на себя обязательств по настоящему Договору.

6.8. В случае нарушения Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных п.п. 4.2.1. настоящего Договора, Застройщик освобождается от ответственности за несвоевременное уведомление об изменении и исполнении условий настоящего Договора и не уплачивает неустойки, штрафы, пени и пр.

6.9. В случае нарушения Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных п.п. 4.2.6. настоящего Договора, Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику расходы, возникшие в связи с данным нарушением.

7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

7.1. Объект долевого строительства должен соответствовать характеристикам, указанным в п. 2.1, а также требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством Российской Федерации.

7.2. В случае если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий Договора, приведшими к ухудшению качества такого Объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства по своему выбору вправе потребовать от Застройщика:

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

7.3. В случае существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора и потребовать от Застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства. Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником долевого строительства денежных средств или части денежных средств в счет цены Договора до дня их возврата Застройщиком Участнику долевого строительства.

7.4. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока и подтверждено документально.

7.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Объекта или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

7.6. Гарантийный срок на Квартиру (Жилое помещение) составляет 5 (Пять) лет. Указанный срок исчисляется со дня ввода многоквартирного дома в эксплуатацию при условии соблюдения Участником долевого строительства правил и норм эксплуатации Объекта.

7.7. Гарантийный срок, установленный п. 7.6. Договора для Квартиры (Жилого помещения), не распространяется на технологическое и инженерное оборудование, гарантийный срок на которое, соответствует сроку, установленному изготовителем соответствующего оборудования, и не может составлять менее чем 3 (Три) года.

8. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

8.1. Датой окончания строительства считается дата выдачи разрешения на ввод Объекта долевого строительства в эксплуатацию. Застройщик обязуется получить разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства не позднее 2 квартала 2017 года и передать Квартиру (Жилое помещение) Участнику долевого строительства в порядке и сроки, установленные настоящим Договором.

8.2. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами передаточному акту не позднее 6 (Шести) месяцев с момента получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта долевого строительства в эксплуатацию. По договоренности сторон подписание дополнительного соглашения в таком случае не требуется.

8.3. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создании) многоквартирного дома в соответствии с Договором и готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

8.4. Участник долевого строительства до подписания передаточного акта вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства требованиям, указанным в ч. 1 ст. 7 Федерального закона № 214-ФЗ, в настоящем Договоре и действующем законодательстве Российской Федерации, и отказать от подписания передаточного акта до исполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных ч. 2 ст. 7 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

8.5. В случае, если строительство Объекта долевого строительства не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства по реквизитам, указанным в настоящем Договоре соответствующую информацию и предложение об изменении условий настоящего Договора. Такое изменение осуществляется путем подписания Сторонами дополнительного соглашения к настоящему Договору в соответствии со ст. 452 ГК РФ в срок, не превышающий 14 (Четырнадцать) календарных дней с момента направления Застройщиком соответствующего уведомления Участнику долевого строительства.

8.6. В случае, если строительство будет завершено ранее срока, предусмотренного настоящим Договором, Застройщик вправе досрочно передать Квартиру (Жилое помещение) Участнику долевого строительства по акту приема-передачи после его уведомления по почте заказным письмом с описью вложения и уведомление о вручении по указанным в настоящем Договоре реквизитам (почтовым адресам) или вручить лично под расписку Участнику долевого строительства.

8.7. Застройщик не менее чем за месяц до наступления, установленного настоящим Договором срока завершения строительства Объекта долевого строительства, обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Объекта и о готовности Объекта долевого строительства к передаче. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем Договоре Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

8.8. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства Объекта долевого строительства и готовности Квартиры (Жилого помещения) к передаче, обязан в течение 7 (Семи) рабочих дней с момента получения сообщения о принятии Объекта долевого строительства по акту приема-передачи принять Квартиру (Жилое помещение).

10. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

10.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после уплаты им Застройщику цены Договора.

10.2. В случае неуплаты Участником долевого строительства цены Договора Застройщику уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства и вступает в силу после государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации. Расходы на регистрацию несет Участник долевого строительства и (или) новый участник долевого строительства.

10.3. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта.

11. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)

11.1. 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.

11.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора отнесены явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), температуру, 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.

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

11.4. Если форс-мажорные обстоятельства длются более 2 (Двух) месяцев, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

11.5. Сторона, на территории которой случились обстоятельства непреодолимой силы, обязана в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня прекращения обстоятельств известить другую Сторону в письменной форме о характере непреодолимой силы, степени разрушения и их влиянии на исполнение Договора в письменной форме.

11.6. Если другая Сторона заявит претензию по этому поводу, то Сторона, подвергающаяся действию обстоятельств непреодолимой силы, освобождается от ответственности по свидетельству, выданному Торговой палатой.

12. СРОК ДЕЙСТВИЯ, РАСТОРЖЕНИЕ И ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА.

12.1. Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации и действует до момента полного исполнения Сторонами своих обязательств по настоящему Договору.

12.2. Расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

12.3. В случае расторжения настоящего Договора, в связи с невозможностью представления Участником долевого строительства документов, необходимых для государственной регистрации указанного Договора с течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней с даты подписания Договора по вышеуказанным основаниям, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику штраф в размере 10% (Десяти процентов) от цены Договора.

13. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

13.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

13.2. 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.

13.3. 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.

13.4. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме и подлежат государственной регистрации в установленном законодательством Российской Федерации порядке. Дополнительные соглашения являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

13.5. Все уведомления, извещения являются надлежащими, если они совершены в письменном виде и доставлены получателю по факсу с подтверждением получения, курьером, заказным отправлением или лично под расписку.

13.6. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства выражает свое согласие на передачу в залог (в том числе последующий) любым третьим лицам, включая кредитные организации и банки, земельного участка, указанного в п. 2.1. настоящего Договора, и Объект долевого строительства по настоящему Договору.

13.7. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства выражает свое согласие на распоряжение любым образом земельным участком, указанным в п. 1.2.1. настоящего Договора, включая осуществление объединения, перераспределение, раздела и выдела из указанного земельного участка других (другого) земельных участков и на последующую государственную регистрацию права собственности на вновь образованные (преобразованные) земельные участки.

При этом Участнику долевого строительства известно, и он согласен, что право залога земельного участка, возникающее у него в соответствии с ФЗ № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве...» после раздела указанного в п. 2.1. земельного участка распространяется исключительно на земельный участок, сформированный под строительство и эксплуатацию многоквартирного жилого дома, в долевом строительстве которого Участник долевого строительства принимает участие, и не распространяется на иные участки, сформированные в результате раздела первоначального земельного участка.

13.8. Во всех случаях, не предусмотренных настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ и ФЗ № 214-ФЗ.

13.9. Неотъемлемой частью настоящего Договора является приложение:

13.9.1. Описание Квартиры (Жилого помещения) с указанием ее местоположения на плане, создаваемого Объекта долевого строительства и планируемой площади.

13.10. Настоящий Договор составлен в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один экземпляр для предоставления в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

14. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью «Удача Юго-Запад»
170000 г. Тверь, ул. Московская, д. 1, нежилое помещение XL
ИНН 6950035323
КПП 695001001
ОГРН 1156952010830
р/с 40702810819000001826
в Тверском РФ АО «Россельхозбанк» г. Тверь
БИК 042809795
к/с 30101810600000000795

Директор _____ /Прохоров В.С./

МП

Участник долевого строительства:

Приложение № 1 к Договору долевого участия
№ _____ от _____ 2016 г.

Описание квартиры (жилого помещения) с указанием ее местоположения на плане создаваемого Объекта долевого строительства и планируемой площади:

Этаж – 1 , секция – 1, номер квартиры –

Общая площадь квартиры - м2

Жилая площадь квартиры – м2

Стены наружные квартиры выполнены из мелких стеновых ячеистых блоков с утеплением минераловатным утеплителем и облицовкой керамическим кирпичом

Стены внутренние выполнены из мелких стеновых ячеистых блоков с вентиляционными каналами во вставках из силикатного кирпича

Перекрытия сборные, железобетонные по монолитному железобетонному поясу

Штукатурка стен не выполняется

Перекрытия над оконными и дверными проемами монолитные железобетонные

Перегородки внутриквартирные (кроме санузловых) выполняются собственниками квартир

Перегородки санузлов из силикатного кирпича

Окна двойные энергосберегающие пластиковые стеклопакеты, подоконные доски и откосы не выполняются

Входная дверь в квартиру - деревянная

Водоснабжение и канализация- выполняются стояки с устройством запорной арматуры и установкой счетчиков ХВС и ГВС. Разводка сетей водопровода и канализации внутри квартиры, приобретение ванны и санфаянса осуществляется собственником.

Отопление квартиры предусматривается от пристроенной газовой котельной и выполняется в полном объеме согласно проектной документации.

Вентиляция естественная, организованы отдельные внутрстенные вентиляционные каналы из кухни и санузла.

Электроснабжение: внутри квартир устанавливаются щиты квартирные ЩК для механизации отделочных работ.

Разводка групповых сетей внутри квартир, установка выключателей, розеток выполняются собственниками квартир.

Пищеприготовление осуществляется электрическими плитами (приобретается собственником).



Застройщик _____

Участник долевого строительства _____