

ДОГОВОР № _____

долевого участия в строительстве малоэтажного многоквартирного жилого дома

г. Тверь

«___» декабря 2018 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик Удача Юго-Запад» (170518, Тверская область, Калининский р-н, д. Кривцово, ул. Удачная, д. 3, ИНН/КПП 6950035323/694901001, ОГРН 1156952010830) в лице Директора **Прохорова Владимира Сергеевича**, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и гр. РФ _____, именуем(ый/ая) в

дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны,

совместно именуемые стороны, заключили настоящий Договор № _____ долевого участия в строительстве малоэтажного многоквартирного жилого дома от «_____» _____ 2018 года (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Застройщик - юридическое лицо, имеющее на праве собственности земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации для строительства (создания) на этом земельном участке жилого дома на основании полученного разрешения на строительство.

1.2. Право Застройщика на привлечение денежных средств для строительства (создания) жилого дома с принятием на себя обязательств, после исполнения которых, у Участника долевого строительства возникнет право собственности на квартиру в строящемся (создаваемом) жилом доме, подтверждаются следующими документами:

- 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 от «29» июня 2018 года № 69 – 510312 – 136 – 2018 Малоэтажного многоквартирного жилого дома;
- Постановление от 26.10.2018 г. №506 «О внесении изменений в разрешение на строительство № 69 – 510312 – 136 – 2018 от 29 июня 2018 г.»;

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости на земельный участок от «17» октября 2018 года.

1.3. Объект долевого строительства – квартира и общее имущество, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома, строящегося (создаваемого) с привлечением денежных средств Участников долевого строительства.

Предварительное описание Объекта долевого строительства согласно проектной документации:

Строительный адрес: Тверская область, Калининский р-н, Никулинское с/п, д. Кривцово, ул. Тихая, дом № 5.

Этаж – 1,2.

Будущий номер квартиры – _____

Общая проектная площадь – _____ кв. м.

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

Месторасположение Квартиры и основные характеристики «Жилого дома» указаны в Приложении № 1 к настоящему договору.

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

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

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) жилой дом *на земельном участке с кадастровым номером 69:10:000024:7839*, общей площадью 1223 кв. м. и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого объекта передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а именно – *жилое помещение - Квартира, этаж 1,2, с условным номером _____, общей проектной площадью _____ кв. м. в малоэтажном многоквартирном жилом доме по строительному адресу: Тверская область, Калининский р-н, Никулинское с/п, д. Кривцово, ул. Тихая, дом №5*, а Участник долевого строительства обязуется оплатить 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 сдачи объекта в эксплуатацию (окончание строительства) Застройщиком – 3 квартал 2019 года. Срок передачи объекта Участнику долевого строительства в течение шести месяцев после сдачи объекта в эксплуатацию. Возможна досрочная передача Объекта долевого строительства.

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

2.5. 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.

2.6. 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.

2.7. 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». Оплата застройщиком обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд осуществляется в размере 1,2 процента от цены договора, указанной в п. 3.2. настоящего договора.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА

3.1. Цена Договора - размер денежных средств, подлежащих оплате 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 _____ (_____) рублей.

3.3. Цена договора, указанная в п. 3.2, включает в себя денежные средства на возмещение затрат по строительству (созданию) Объекта долевого строительства в размере 90% (Девяносто процентов) от Цены Договора, что составляет _____ (_____) рублей и денежные средства на оплату услуг Застройщика в размере 10% (Десять процентов) от Цены Договора, что составляет _____ (_____) рублей.

3.4. Цена Договора является окончательной и увеличению не подлежит, кроме случаев, предусмотренных п. 3.5 настоящего Договора.

3.5. 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.

3.6. Оплата цены Договора производится Участником долевого строительства за счет собственных средств и кредитных средств.

Стороны устанавливают следующий порядок оплаты стоимости Объекта долевого строительства:

- часть стоимости Объекта долевого строительства в сумме _____ *рублей* оплачивается за счёт собственных денежных средств Участника 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;

- оставшаяся часть стоимости Объекта долевого строительства в сумме _____ *рублей* оплачивается за счёт целевых кредитных денежных средств, предоставляемых Участнику долевого строительства Акционерным обществом «Сбербанк России» (ИНН 7707083893, КПП 695202001, расчетный счет № _____, к/с № 30101810700000000679 в Отделении № 8607/0183 Сбербанка России, БИК 042809679, почтовый адрес: г. Тверь, ул. Трёхсвятская, д. 8 (сокращенное наименование ПАО «Сбербанк России») (далее – Банк) в соответствии с Кредитным договором № _____, заключенным в г. Твери _____ (далее – Кредитный договор).

3.7. Условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором. Передача денежных средств в сумме выдаваемого кредита Застройщику в счет оплаты Объекта долевого строительства осуществляется не ранее дня государственной регистрации настоящего Договора и залога права требования Участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

3.8. С момента государственной регистрации ипотеки в силу закона в Едином государственном реестре недвижимости Объект долевого строительства считается находящимся в залоге (ипотеке) у Банка на основании ст. [77] Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» № 102-ФЗ от 16.07.1998 г. При регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства одновременно подлежит регистрации право залога (ипотеки) Банка на Объект долевого строительства. Залогодержателем является Банк, а Залогодателем – Участник долевого строительства.

3.9. Права требования Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, приобретаемые Участником долевого строительства по настоящему Договору, находятся в залоге у Банка на основании ст. 5, [77] Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» № 102-ФЗ от 16.07.1998г. с момента государственной регистрации ипотеки в силу закона в Едином государственном реестре недвижимости. Залогодержателем является Банк, а Залогодателем – Участник долевого строительства.

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

До момента полной оплаты цены договора права требования Участника долевого строительства на Объект долевого строительства не будут находиться в залоге у Застройщика.

Последующая уступка прав по договору третьему лицу (уступка права требования) допускается только при условии получения письменного согласия Банка.

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

3.10. Расчеты по договору долевого участия в строительстве многоквартирного жилого дома производятся с использованием номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка» (ООО «ЦНС»), ИНН 7736249247, открытого в Операционном управлении Московского банка ПАО Сбербанк г. Москва, к/счет 30101810400000000225, БИК 044525225. Бенефициаром в отношении денежных средств, размещаемых на номинальном счёте, является Участник долевого строительства.

3.11. Перечисление денежных средств Застройщику в счет оплаты по договору долевого участия в строительстве многоквартирного жилого дома осуществляется ООО «ЦНС», ИНН 7736249247 по поручению Участника долевого строительства после государственной регистрации договора, а также государственной регистрации ипотеки Объекта долевого строительства в силу закона в пользу Банка, по следующим реквизитам:

ООО «Специализированный Застройщик Удача Юго-Запад»
ИНН 6950035323 КПП 694901001
р/с 407028101190000002554 в ТРФ АО «Россельхозбанк» г. Тверь
БИК 042809795 к/с 30101810600000000795

3.12. Передача денежных средств в сумме выдаваемого кредита Застройщику в счет оплаты Объекта долевого строительства осуществляется в течение от 1 (одного) рабочего дня до 5 (пяти) рабочих дней с момента получения ООО «ЦНС» информации от органа, осуществляющего государственную регистрацию о регистрации договора долевого участия и ипотеки Объекта долевого строительства в силу закона в пользу Банка в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Передача денежных средств в сумме выдаваемого кредита Застройщику в счет оплаты по договору долевого участия осуществляется не ранее дня государственной регистрации договора долевого участия в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество.

3.13. В случае увеличения общей площади, указанной в п. 2.1. Договора Объекта долевого строительства по результатам обмеров квартиры организацией, осуществляющей кадастровую деятельность в отношении объектов недвижимости более чем на 2 кв. м. Участник долевого строительства обязуется оплатить Застройщику разницу, рассчитанную в соответствии со следующей формулой:

цена договора/ проектная площадь * (площадь по результатам обмеров – проектная площадь).

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 оплату за увеличение площади в течение 5 (Пяти) банковских дней с даты государственной регистрации соответствующего дополнительного соглашения в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тверской области.

3.14. В случае уменьшения общей площади, указанной в п. 2.1. Договора Объекта долевого строительства по результатам обмеров квартиры организацией, осуществляющей кадастровую деятельность в отношении объектов недвижимости более чем на 2 кв. м. Застройщик обязуется вернуть Участнику долевого строительства разницу, рассчитанную в соответствии со следующей формулой:

цена договора/ проектная площадь * (проектная площадь – площадь по результатам обмеров).

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 5 (Пяти) банковских дней с даты государственной регистрации соответствующего дополнительного соглашения в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тверской области и предоставления Участнику долевого строительства банковских реквизитов для перечисления денежных средств.

3.15. Стоимость квартиры предусматривает проведение общестроительных, отделочных, специальных работ в следующем объеме:

- выполняется установка входного дверного блока;
- выполняется установка оконных блоков по контуру наружных стен с комплектацией скобяными изделиями по проекту;
- межкомнатные перегородки устанавливаются;
- штукатурка внутри квартиры не выполняется;
- подоконные доски и оконные откосы в квартире не устанавливаются;
- межкомнатные внутренние дверные блоки не устанавливаются;
- все последующие работы по доведению до полной готовности выполняются собственниками квартир.

Электромонтажные работы и слаботочные системы:

- выполняется монтаж электроустановки на общедомовые нужды с установкой внутреннего щитка для механизации отделочных работ;
- монтаж электропроводки внутри квартиры не выполняется.

Сантехнические работы:

- система отопления не выполняется;
- холодное и горячее водоснабжение: выполняется ввод водопровода в квартиру с установкой счетчика учета, выполняется ввод канализации;
- сантехоборудование (ванны, умывальники, компакт-унитазы, мойки и т.д.) не устанавливаются.

Газоснабжение:

- устанавливается газовый котел, счетчик, наружная подводка газа, разводка внутри квартиры.

Основные конструктивные решения:

- Материал стен: выполнены из мелких стеновых ячеистых блоков толщиной 300 мм, утеплением минераловатными плитами и наружная облицовка керамическим кирпичом;
- Фундамент: ленточный, сборный, из блоков ФЛ и ФБС. Основанием для фундамента служат грунты естественного заложения;
- Перекрытия: цоколя – сборные железобетонные плиты; первого этажа - сборные, железобетонные по монолитному железобетонному поясу; второго этажа – деревянные балки, обработанные огнебиозащитными составами (с укладкой утеплителя);
- Перегородки выполнены из мелких стеновых ячеистых блоков;
- Окна: ПВХ с двойным стеклопакетом;
- Дверь входная металлическая;
- Кровля: металлочерепица, крыша скатная, деревянная. Утепление выполнено минераловатным утеплителем.

Все последующие работы по доведению квартиры до полной готовности выполняются Участником долевого строительства самостоятельно, после оформления права собственности на квартиру.

3.16. Стороны пришли к соглашению, что в случае, если площадь передаваемой квартиры будет отличаться от площади, указанной в п. 2.1 настоящего Договора, это не будет являться ухудшением качества квартиры и существенным изменением размеров квартиры. Стороны согласны, что применение организацией, осуществляющей кадастровую деятельность в отношении объектов недвижимости коэффициента, отличающегося от примененного при указании проектной площади, не является существенным изменением условий Договора и пересчета стоимости квартиры в случае изменения фактической площади осуществляется в общем порядке, предусмотренном пунктами 3.13. и 3.14. настоящего Договора.

3.17. 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.

3.18. Все платежи по Договору осуществляется в российских рублях.

3.19. В случае безличной оплаты цены Договора Участник долевого строительства обязаны предъявить подлинник платежного поручения Застройщику с отметкой банка о проведении платежа. Участник долевого строительства считаются надлежащим образом, исполнившим свои обязательства по Договору с момента поступления 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. В случае если строительство (создание) жилого 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.

4.1.4. 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.

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

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. 3.6 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 Застройщику право одностороннего отказа от исполнения договора.

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 жилого дома немедленно заявить об этом Застройщику.

В случае, если указанные недостатки делают квартиру непригодной для предусмотренного договором использования, по требованию 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 обязуется подписать Акт приема-передачи квартиры.

4.2.5. В случае уклонения Участником долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, Застройщик вправе по истечении 10 (Десяти) календарных дней с момента наступления срока, указанного в п. 4.2.3. в одностороннем порядке подписать акт приема-передачи квартиры. При этом риск случайной гибели, порчи или повреждения квартиры 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 ч. 4 ст. 8 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», либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу.

4.2.6. Оформить право собственности на квартиру согласно действующему законодательству РФ не позднее 60 (Шестидесяти) календарных дней с момента подписания акта приема-передачи квартиры.

4.2.7. С даты подписания Сторонами Акта приема-передачи квартиры пропорционально своей доле в Объекте долевого строительства оплатить услуги по содержанию квартиры 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.

4.2.8. Не производить перепланировку квартиры 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.

4.2.9. По окончании срока действия Договора и оформления прав собственности на Объект долевого строительства, собственник в

праве производить переустройства (перепланировки) в квартире 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. Вносить изменения и дополнения в проект Объекта долевого строительства.

5.2. Участник долевого строительства вправе:

5.2.1. 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.

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

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

5.3. Участник долевого строительства не вправе:

5.3.1. 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.

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

6.3. 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 оплачивает неустойки, штрафы, пени и пр.

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.

7.3. 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.

7.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самими участниками долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной участниками долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

8. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

8.1. Датой окончания строительства считается дата выдачи разрешения на ввод Объекта долевого строительства в эксплуатацию.

8.2. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создании) жилого 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.

8.3. 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.

8.4. В случае, если строительство будет завершено ранее срока, предусмотренного настоящим Договором, Застройщик вправе досрочно передать квартиру 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.

8.5. Застройщик не менее чем за месяц до наступления, установленного настоящим Договором срока передачи 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 Участнику долевого строительства почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

8.6. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства Объекта долевого строительства и готовности квартиры к передаче, обязан в течение 7 (Семи) рабочих дней с момента получения сообщения о принятии Объекта долевого строительства по акту приема-передачи принять квартиру.

9. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

9.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору иному лицу допускается по письменному согласию Застройщика только после уплаты им Застройщику цены договора в полном объеме.

9.2. В случае неуплаты Участником долевого строительства цены договора уступка Участником долевого строительства права требования по договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства.

9.3. Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего договора до момента подписания сторонами акта приема-передачи объекта долевого строительства.

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.), 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.

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

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

10.5. 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.

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

11. СРОК ДЕЙСТВИЯ, РАСТОРЖЕНИЕ И ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА.

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

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

11.3. В случае расторжения настоящего Договора, в связи с невозможностью представления Участником долевого строительства документов, необходимых для государственной регистрации указанного Договора в 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.

11.4. В случае расторжения настоящего Договора (по любым основаниям и по инициативе любой из сторон), участник долевого строительства поручает Застройщику в своих интересах перечислить в срок не позднее 30 банковских дней с даты расторжения Договора, денежные средства в размере денежного взноса уплаченного по настоящему Договору за счет кредитных средств, предоставленных Участнику долевого строительства ПАО Сбербанк по следующим реквизитам: расчетный счет № _____, к/с № 30101810700000000679 в Отделении № 8607/0183 Сбербанка России, БИК 042809679 с указанием в назначении платежа: "В счет исполнения _____ (Ф.И.О участника долевого строительства) обязательств по Кредитному договору № _____ от "____" _____ 20__ г.

12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

12.2. 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.

12.3. 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.

12.4. 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.

12.5. 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.

12.6. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства выражает свое согласие на распоряжение любым образом земельным участком, указанным в п. 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.

12.7. 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.

13. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик Удача Юго-Запад»

170518 Тверская область, Калининский район, д. Кривцово, ул. Удачная, д.3

ИНН 6950035323 КПП 694901001 ОГРН 1156952010830

р/с 40702810119000002554 в Тверском РФ АО «Россельхозбанк» г. Тверь

БИК 042809795 к/с 30101810600000000795

Директор _____ / В.С. Прохоров / МП

Участник долевого строительства:

_____ / _____

**Описание квартиры с указанием ее местоположения на плане создаваемого
Объекта долевого строительства и планируемой площади:**

Этаж – 1,2 Будущий номер квартиры – _____

Общая площадь квартиры – 76,6 кв.м.

Жилая площадь квартиры – 39,7 кв.м.

Количество комнат – 3 (15,5; 13,9; 10,3 кв.м)

Фундамент: ленточный, сборный. Основанием для фундамента служат грунты естественного заложения.

Стены наружные квартиры выполнены из мелких стеновых ячеистых блоков толщиной 300 мм, утеплением минераловатными плитами и облицовкой керамическим кирпичом.

Стены внутренние выполнены из мелких стеновых ячеистых блоков.

Перекрытие цоколя и 1 этажа – сборные, из ж/б плит заводского изготовления.

Перекрытие 2 этажа – деревянные балки, обработанные огнебиозащитными составами. Между балками укладывается утепление минераловатными плитами толщиной 200 мм.

Перекрытия над оконными и дверными проемами сборные железобетонные.

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

Входная дверь в квартиру – металлическая.

Штукатурка стен не выполняется.

Стяжка пола 1 и 2-го этажа не выполняется.

Подоконные доски и оконные откосы в квартире не устанавливаются.

Межкомнатные внутренние дверные блоки не устанавливаются.

Крыша скатная, ломаная, по деревянным стропилам.

Кровля – металлочерепица.

Водоснабжение и канализация – выполняется подводка с устройством запорной арматуры. Разводка сетей водопровода и канализации внутри квартиры, приобретение ванны и санфаянса осуществляется собственником.

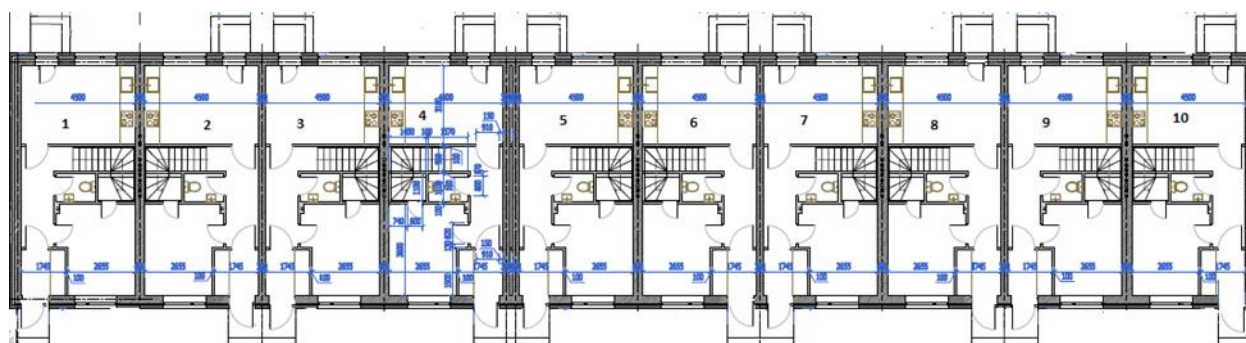
Отопление - устанавливается газовый котел. Разводка системы отопления выполняется собственником.

Электроснабжение - внутри квартиры устанавливается щит квартирный ЩК. Разводка групповых сетей внутри квартиры, установка выключателей, розеток выполняются собственниками квартиры.

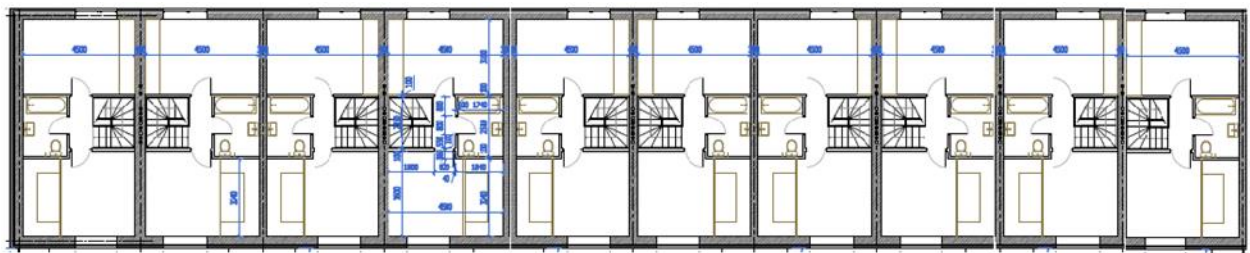
Пищеприготовление осуществляется газовыми плитами (приобретается собственником).

Все последующие работы по доведению до полной готовности выполняются собственниками квартиры.

План 1 этажа

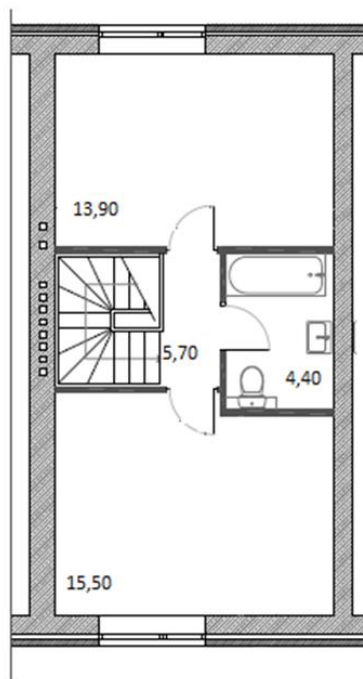
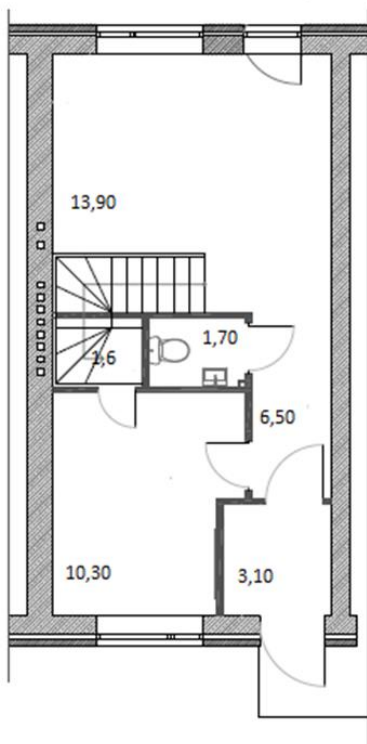


План 2 этажа



1 этаж

2 этаж



Общие сведения о многоквартирном жилом доме:

Малоэтажный многоквартирный жилой дом, двухэтажный, состоящий из 10 квартир;

Общая площадь дома – **874 кв.м.;**

Материал наружных стен и каркаса объекта - бескаркасные со стенами из мелкоштучных каменных материалов (газобетонных блоков «Ytong» объемным весом 500 кг/м³ толщиной 300 мм) с утеплением минераловатными плитам толщиной 50 мм и наружной облицовкой из керамического кирпича;

Перекрытие цоколя и 1 этажа – сборные пустотные ж/б плиты по монолитному поясу;

Класс энергоэффективности– «В»;

Сейсмостойкость: до 6 баллов. В зданиях и сооружениях с расчетной сейсмичностью 6 и менее баллов специальные антисейсмические мероприятия не предусматриваются.

Застройщик _____

Участник долевого строительства _____