**ДОГОВОР № 11ВЛ-\_\_\_\_\_\_\_\_**

**участия в долевом строительстве многоквартирного дома**

**г. Тверь « » \_\_\_\_\_\_\_\_ 2016 года**

**Общество с ограниченной ответственностью «ДСК-Проект 3»**, именуемое в дальнейшем «Застройщик», адрес местонахождения: 170036, Россия, г. Тверь, Петербургское шоссе, 95, зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 12 по Тверской области 28.11.2012, ОГРН 1126952028939, ИНН/КПП 6952035505/695201001, в лице Генерального директора Сальниковой Ольги Владимировны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, гражданин(ка) РФ, пол: жен/муж, дата рождения – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, место рождения — \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт гражданки РФ \_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, дата выдачи – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, адрес регистрации: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, адрес проживания (почтовый адрес): \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемая в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, при совместном упоминании именуемые Стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. **ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ**
   1. Если в тексте настоящего Договора не указано иное, то термины и определения имеют следующее значение:

«Дом» - многоэтажный жилой дом по адресу: г. Тверь, район ст. Дорошиха, ул. Театралов и п. Черкассы, Жилой дом № 11, на земельном участке с кадастровым номером 69:40:0100213:49.

«Квартира» - объект долевого строительства, то есть жилое помещение, входящее в состав Дома и подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения о вводе в эксплуатацию Дома, в соответствии с Договором долевого участия, а именно:

**месторасположение:**

**квартира с проектным номером: \_\_\_\_\_\_\_**

**этаж: \_\_\_\_\_**

**подъезд: \_\_\_\_**

**количество комнат: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**проектная площадь:**

**общая площадь без учета неотапливаемых помещений \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м.,**

**общая площадь с учетом неотапливаемых помещений \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м.**

План создаваемого объекта недвижимого имущества с указанием его местоположения и количества находящихся в составе создаваемого объекта недвижимого имущества жилых и нежилых помещений и планируемой площади каждого из указанных помещений указаны в Приложении № 1, которое прилагается к Договору и является его неотъемлемой частью.

«Общая площадь с учетом неотапливаемых помещений» - площадь Квартиры, включающая в себя площадь всех помещений, в том числе площадь лоджии (с применением коэффициента 1).

Общая площадь Квартиры, которая будет указана в Выписке из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним Участника долевого строительства, определяется согласно ст. 15 Жилищного кодекса РФ и применяется для регулирования жилищных отношений Участника долевого строительства. При этом разница в значениях Общей строительной площади Квартиры и Общей площади, образовавшейся за счет исключения из подсчета площадей неотапливаемых помещений, не влечет за собой перерасчета между Сторонами настоящего Договора.

«Общее имущество» – помещения Дома общего пользования, земельный участок, поступающие Участнику долевого строительства в общую долевую собственность по завершении строительства Дома. К Общему имуществу относятся: земельный участок, лестницы и лестничные холлы, лифты и лифтовые холлы с машинным отделением, электрощитовая, тепловой пункт, водомерный узел, насосная, техподполье с разводкой инженерных сетей.

1. **ЮРИДИЧЕСКИЕ ОСНОВАНИЯ К ЗАКЛЮЧЕНИЮ ДОГОВОРА**
   1. При заключении настоящего Договора Застройщик предоставляет Участнику долевого строительства следующие гарантии:
      1. Все необходимые для заключения и исполнения настоящего Договора разрешения и/или иные документы и/или договоры от соответствующих и уполномоченных на их предоставление государственных органов/лиц Застройщиком получены/заключены, являются юридически действительными и вступившими в силу.
      2. Застройщик располагает всеми необходимыми юридически действительными правами и полномочиями, разрешениями и документами, а именно:

* разрешением на строительство № 69-ru69304000-224-2016 от 23.09.2016 г. выдано Департаментом архитектуры и строительства администрации г. Твери;
* договором аренды земельного участка, предназначенного для комплексного освоения в целях жилищного строительства № 004-з/14 от 18.02.2014г., зарегистрированного 14.03.2014г. Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тверской области, номер регистрации 69-69-02/018/2014-328;
* дополнительным соглашением № 299-1 от 05.05.2016 г. к договору аренды земельного участка, предназначенного для комплексного освоения в целях жилищного строительства № 004-з/14 от 18.02.2014г., зарегистрированного 10.05.2016г. Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тверской области, номер регистрации 69-69/002-69/140/019/2016-852/1;
* дополнительным соглашением № 623-1 от 25.08.2016 г. к договору аренды земельного участка, предназначенного для комплексного освоения в целях жилищного строительства № 004-з/14 от 18.02.2014г., зарегистрированного 07.09.2016г. Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тверской области, номер регистрации 69-69/002-69/140/035/2016-765/1;
* и иными документами, которые могут быть представлены для ознакомления Участнику долевого строительства.
  + 1. Застройщик гарантирует, что он разместил проектную декларацию в соответствии с законодательством РФ в информационно-телекоммуникационной сети Интернет на сайте www.dsktver.ru.
  1. Подписи Сторон под настоящим договором свидетельствуют о том, что Застройщик предоставил, а Участник долевого строительства получил в полном объёме информацию о Застройщике и о проекте строительства, в том числе, информацию о правилах и сроках изменения (перепланировки, переустройства, переоборудования) Квартиры до ввода Дома в эксплуатацию, о перечне отделочных и сантехнических работ, выполняемых Застройщиком в Квартире, стоимость которых включена в общую цену Квартиры, а также о порядке и сроках ввода Дома в эксплуатацию, проведения инвентаризации и кадастрового учета Дома и всех его составных частей, и передаче Квартиры Участнику долевого строительства.

1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА, ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**
   1. По настоящему Договору Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома в предусмотренный договором срок, передать Квартиру Участнику долевого строительства, а последний обязуется уплатить обусловленную договором цену в размере, порядке и сроки, предусмотренные разделом 4 настоящего Договора, а также принять Квартиру при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Дома в предусмотренный настоящим Договором срок.
   2. По требованию Участника долевого строительства Застройщик обязан сообщать о ходе выполнения работ по строительству Дома и Квартиры в нем.
   3. Застройщик обязуется обеспечить строительно-монтажные и пуско-наладочные работы по строительству Дома согласно действующим нормам и утвержденному проекту, ввести его в эксплуатацию не позднее 4 квартала 2023 года, что означает получение Застройщиком в установленном действующим законодательством РФ порядке разрешения на ввод Дома в эксплуатацию (далее - «Разрешение на ввод») в указанный в настоящем пункте срок.

Согласно части 5 статьи 55 Градостроительного кодекса РФ орган, выдавший разрешение на строительство, в течение десяти дней со дня поступления заявления о выдаче [разрешения](garantF1://12043191.2000) на ввод объекта в эксплуатацию обязан обеспечить проверку наличия и правильности оформления документов, указанных в [части 3](#sub_5503) статьи 55 Градостроительного кодекса РФ, осмотр объекта капитального строительства и выдать заявителю разрешение на ввод объекта в эксплуатацию. Застройщик не несет ответственности за нарушение органом, выдавшим разрешение на строительство, сроков, предусмотренных Градостроительным кодексом РФ для выдачи разрешения на ввод Дома в эксплуатацию и признается исполнившим обязательство по вводу Дома в эксплуатацию надлежащим образом при условии подачи в срок не позднее 31 декабря 2023 года заявления и необходимого комплекта документов по вводу Дома в эксплуатацию в орган, выдавший разрешение на строительство.

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

При нарушении Застройщиком сроков передачи Квартиры Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку в размере 1/150 ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки.

* 1. Обязанность Застройщика по передаче Квартиры Участнику долевого строительства наступает при условии проведения Участником долевого строительства расчетов за приобретаемую Квартиру, а также после полного завершения технической инвентаризации и кадастрового учета Дома, в том числе всех входящих в его состав помещений, согласно пункту 4.4 настоящего договора.

Застройщик не менее чем за 14 (Четырнадцать) рабочих дней до наступления срока передачи Квартиры, указанного в абзаце 1 настоящего пункта, направляет Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) Дома в соответствии с Договором и о готовности Квартиры к передаче, а также предупреждает Участника долевого строительства о необходимости принятия Квартиры и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных частью 6 статьи 8 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее - Закон № 214-ФЗ). Сообщение направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в п. 11.2 настоящего договора адресу или вручается ему лично под расписку.

При этом срок начала передачи и принятия Квартиры не может быть установлен ранее, чем за четырнадцать дней и позднее, чем за один месяц до установленного Договором срока передачи Застройщиком Квартиры Участнику долевого строительства. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создания) Объекта в соответствии с Договором и о его готовности к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 3 (Трёх) рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

* 1. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Квартиры в предусмотренный настоящим Договором срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Квартиры, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного п. 3.4 настоящего Договора, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Квартиры (за исключением случая досрочной передачи Квартиры). При этом риск случайной гибели Квартиры признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления предусмотренных настоящим пунктом одностороннего акта или иного документа о передаче Квартиры. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения в соответствии с п.3.4 настоящего Договора, 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 в п. 11.2 настоящего Договора почтовому адресу.
  2. Застройщик обязуется совершить действия, указанные в пункте 3.4 настоящего договора, только в случае произведения Участником долевого строительства всех расчетов, указанных в Договоре.
  3. Застройщик обязан использовать денежные средства, полученные от Участника долевого строительства на возмещение затрат на строительство (создание) Дома в соответствии с п. 4.1 настоящего Договора, исключительно по целевому назначению, в соответствии с проектной документацией, в том числе на:
* возмещение затрат, связанных со строительством и вводом в эксплуатацию Дома,
* оплату услуг заказчика, технического заказчика, генерального подрядчика,
* возмещение затрат по проектным и предпроектным работам, выполнению инженерных изысканий, проведение государственной экспертизы проектной документации,
* возмещение затрат, связанных с подготовкой строительной площадки, включая затраты на снос имеющихся на площадке сооружений (в случае фактического нахождения таковых на предоставленном земельном участке),
* оплату расходов по получению технических условий на присоединение к сетям инженерно-технического обеспечения, возмещение затрат в связи с внесением платы за подключение (присоединение) Дома к сетям инженерно-технического обеспечения,
* оплату расходов по строительству объектов, передаваемых органам государственной власти или органов местного самоуправления или по их распоряжению эксплуатирующим организациям, расходов, связанных с участием Застройщика в строительстве и реконструкции инженерных сетей и сооружений, с исполнением своих обязательств перед органами власти, предусмотренных условиями договора аренды земельного участка, предназначенного для комплексного освоения в целях жилищного строительства, указанного в п.2.1.2 настоящего Договора, расходов по строительству объектов инженерной инфраструктуры и прочих объектов, строительство которых необходимо для целей нормальной эксплуатации построенного Дома, расходов на содержание объектов с момента завершения их строительства до передачи их участникам долевого строительства,
* возмещение расходов по страхованию объекта строительства,
* возмещение затрат на приобретение, в том числе оформление, права на заключение договора аренды земельного участка, предназначенного для комплексного освоения в целях жилищного строительства, указанного в п.2.1.2 настоящего Договора
* прочие расходы и платежи, связанные со строительством Дома.
  1. Застройщик без доверенности ведет общие дела по предмету настоящего Договора и совершает все необходимые для осуществления строительства сделки с третьими лицами, а также самостоятельно обеспечивает поиск других участников долевого строительства и заключает с ними договоры о долевом участии в строительстве Дома, в пределах, не затрагивающих долю Участника долевого строительства.
  2. Застройщик вправе в одностороннем порядке до подписания с Участником долевого строительства акта приема-передачи Квартиры вносить изменения в проектную документацию относительно состава, количества и площади жилых и нежилых помещений Дома, не затрагивая Квартиру с учетом положений ст. 19 Закона № 214-ФЗ.

Застройщик самостоятельно выбирает или в одностороннем порядке меняет, в случае необходимости, партнеров (строительные организации и иные организации для проведения проектных, строительных, отделочных, сантехнических и иных работ по строительству Дома).

В случае изменения Застройщиком в одностороннем порядке состава, количества и площади жилых и нежилых помещений, Общего имущества Дома - далее Изменения, Застройщик обязуется внести изменения в проектную декларацию в течение трех дней со дня изменения соответствующих сведений и разместить изменения в проектную декларацию в течение десяти дней со дня внесения изменений в проектную декларацию. При этом дополнительного соглашения между Сторонами; Договора в отношении Изменений составляться не будет.

В случае нарушения Застройщиком установленных Законом требований к проектной декларации (порядку и срокам внесения изменений в проектную декларацию) Участник долевого строительства вправе обратиться в суд или арбитражный суд с иском о признании сделки недействительной как совершенной под влиянием заблуждения. В случае признания сделки недействительной по данному основанию, Застройщик обязуется возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства по Договору, и уплатить проценты на эту сумму в размере 1/150 ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства.

* 1. Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Квартиру в течение 6 (шести) месяцев с момента получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, при условии произведения Участником долевого строительства, всех расчетов, указанных в Договоре. При этом датой получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию признается день получения Застройщиком вышеуказанного разрешения на руки. Застройщик имеет право исполнить свои обязательства по передаче Квартиры Участнику долевого строительства досрочно.
  2. В соответствии с пунктом 3 части 1 статьи 22 Федерального закона от 24 июля 2007 г. N 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее – Закон № 221-ФЗ) при постановке на учет объекта капитального строительства, с заявлением в орган кадастрового учета должна быть представлена копия разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию.

Застройщик обязуется в течение 7 (Семи) рабочих дней с момента получения Разрешения на ввод обратиться в орган кадастрового учета для постановки на учет вновь созданного Дома.

Факт постановки Дома на кадастровый учет подтверждается выдачей документа кадастрового учета (кадастрового паспорта) на Дом.

Застройщик обязуется в течение 7 (Семи) рабочих дней с момента получения на руки документа кадастрового учета Дома, указанного в абзаце 3 настоящего пункта, обратиться в орган кадастрового учета с заявлением и необходимым комплектом документов для постановки на кадастровый учет всех помещений входящих в состав Дома.

Факт постановки помещений, входящих в состав Дома, на кадастровый учет подтверждается выдачей документов кадастрового учета (кадастрового паспорта) на каждое помещение в отдельности, являющееся предметом договоров долевого участия в строительстве Дома.

Кадастровый учет объектов недвижимости осуществляется в сроки, установленные Законом № 221-ФЗ. Застройщик не несет ответственности за неисполнение обязательств, указанных в настоящем пункте, в случае нарушения органом кадастрового учета сроков, установленных Законом № 221-ФЗ для проведения кадастрового учета.

* 1. Участник долевого строительства принимает долевое участие в финансировании строительства Дома и обязуется производить выплаты в размерах и порядке, установленных разделом 4 Договора, а также нести иные расходы, предусмотренные настоящим Договором.
  2. Настоящим Участник долевого строительства подтверждает свое согласие на присоединение к участию в долевом строительстве Дома третьих лиц, в пределах, не затрагивающих долю Участника долевого строительства.
  3. Участник долевого строительства не вправе проводить изменение фасада Дома как до, так и после регистрации права собственности на Квартиру без согласительных процедур в установленном законом порядке.
  4. Участник долевого строительства до момента регистрации права собственности на Квартиру не вправе производить каких-либо перепланировок (перестроек, снос стен и перегородок, установок решеток, остеклений, переустройство коммуникаций и т.п.) в ней. В случае нарушения Участником долевого строительства данного обязательства все убытки, возникающие у Застройщика, возмещаются Участником долевого строительства в полном объеме в сроки, указанные Застройщиком в соответствующей претензии.

Действия Участника долевого строительства, указанные в настоящем пункте, осуществляются им в соответствии с дополнительным соглашением, заключаемым между Застройщиком и Участником долевого строительства.

Участник долевого строительства с письменного согласия Застройщика может осуществить в Квартире дополнительные работы, выполнение которых обеспечивается Застройщиком за счет собственных средств Участника долевого строительства. Порядок и условия выполнения действий, предусмотренных настоящим абзацем, должны быть закреплены в дополнительном соглашении к Договору с указанием перечня дополнительных работ, их стоимости и порядка оплаты.

После ввода Дома в эксплуатацию Участник долевого строительства не вправе производить перепланировку, переустройство, переоборудование Квартиры без согласительных процедур в установленном законом порядке.

* 1. Участник долевого строительства не вправе производить в Квартире никаких работ лично, либо с привлечением третьих лиц, а также Участник долевого строительства не имеет права на получение ключей от Квартиры до оформления права собственности на Квартиру, кроме случая, указанного в абзаце 2 настоящего пункта. Право собственности Участника долевого строительства на Квартиру подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, выданной на имя Участника долевого строительства органом, осуществляющим государственную регистрацию прав и сделок с недвижимым имуществом на территории города Твери и Тверской области.

Участник долевого строительства вправе производить в Квартире лично либо с привлечением третьих лиц отделочные и ремонтные работы, не связанные с переустройством, переоборудованием, реконструкцией Квартиры с момента получения Застройщиком разрешения на ввод Дома в эксплуатацию и на основании письменного разрешения (допуска) Застройщика, что должно быть закреплено Сторонами в акте приема-передачи Квартиры в пользование Участнику долевого строительства. В момент подписания акта приема-передачи Квартиры в пользование Участник долевого строительства получает комплект ключей от Квартиры и принимает на себя следующие обязательства:

* выполнять отделочные и ремонтные работы в Квартире за счет собственных средств и своими силами либо с привлечением иных лиц и организаций, в строгом соответствии требованиям действующего законодательства РФ, не причиняя ущерба и вреда Общему имуществу Дома, коммуникациям и другим инженерным сооружениям Объекта, прилегающей территории, в том числе земельному участку, лестницам и лестничным холлам, лифтам и лифтовым холлам с машинным отделением, электрощитовой, тепловому пункту, водомерному узлу, насосной, техподполью с разводкой инженерных сетей, не складируя строительные материалы и строительный мусор в местах общего пользования Дома, не доставляя неудобств и помех для эксплуатации помещений Дома иным собственникам;
* в случае нарушения Участником долевого строительства и/или лицами и организациями, осуществляющими ремонтные и отделочные работы в Квартире, обязательства, указанного в абзаце 3 настоящего пункта, Участник долевого строительства обязуется своими силами и за счет собственных средств устранить причиненный ущерб имуществу Дома в кратчайшие сроки. Ответственность за нарушение обязательства, указанного в абзаце 3 настоящего пункта, за действие/бездействие лиц и организаций, привлеченных Участником долевого строительства для выполнения ремонтных и отделочных работ в Квартире Участник долевого строительства принимает на себя;
* строительный и бытовой мусор, возникающий в ходе проведения ремонтных и отделочных работ в Квартире Участник долевого строительства обязуется хранить в Квартире, вывоз осуществлять своими силами и средствами в специальные места его хранения и утилизации, не допуская загрязнение общих помещений Дома и прилегающей к Дому территории.
  1. После сдачи Дома в эксплуатацию и готовности его к передаче, Застройщик извещает Участника долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется в течение 3 (Трёх) дней после получения письменного извещения приступить к принятию Квартиры (передать Застройщику все документы и обеспечить собственное присутствие (либо уполномоченного надлежащим образом представителя) для подписания Акта приема-передачи Квартиры и оформления права собственности на нее.
  2. Участник долевого строительства обязуется подписать Акт приема-передачи при условии соответствия Квартиры проектно-сметной документации, а также обязательным требованиям в области строительства.
  3. Участник долевого строительства до подписания передаточного акта или иного документа о передаче, вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Квартиры требованиям, указанным в п.5.1 Договора, и отказаться от подписания передаточного акта или иного документа о передаче Квартиры до исполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных п. 5.1 Договора.
  4. Участник долевого строительства оплачивает Застройщику (или эксплуатирующей организации после передачи Дома в обслуживание) в полном объеме расходы по содержанию Квартиры, Общего имущества и придомовой территории, охраны Дома пропорционально доле в праве общей долевой собственности в Общем имуществе Дома с даты подписания (составления) акта приема-передачи Квартиры либо с момента составления одностороннего акта или иного документа о передаче Квартиры в срок, установленный пунктом 3.5 настоящего договора.
  5. Все расходы по паспортизации Квартиры и оформлению права собственности на Квартиру осуществляются за счёт средств Участника долевого строительства.
  6. Расходы, связанные с паспортизацией (оформлением технического и кадастрового паспорта) Дома, оформлением прав на земельный участок, осуществляются за счёт средств всех участников долевого строительств Дома пропорционально доле каждого участника долевого строительства в общем имуществе Дома.
  7. Участник долевого строительства обязуется в месячный срок с момента подписания Акта приёма-передачи Квартиры осуществить все необходимые действия по заключению с эксплуатирующей Дом организацией договора на эксплуатацию и техническое обслуживание Дома.
  8. Участник долевого строительства несет риск случайной гибели (повреждения) Квартиры с момента ее принятия по передаточному акту.
  9. Государственная регистрация настоящего Договора и права собственности на Квартиру обеспечивается Участником долевого строительства за свой счет в порядке, установленном действующим законодательством.
  10. Право собственности на Квартиру возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством РФ порядке. Участник долевого строительства, становясь собственником Квартиры, принимает на себя обязанность по уплате налога на недвижимость.
  11. Застройщик гарантирует, что на момент регистрации настоящего Договора, Квартира и имущественные права на нее будут свободны от прав третьих лиц, не будут заложены и не будут состоять под арестом.
  12. Указанная в п. 1.1. настоящего Договора Общая строительная площадь Квартиры, является проектной. Точная Общая строительная площадь Квартиры будет определена по окончании строительства на основании данных обмеров БТИ.
  13. Стороны пришли к соглашению, что возможные изменения в нормативных актах, регламентирующих порядок и сроки оформления передачи Квартиры в собственность Участнику долевого строительства или задержки в её осуществлении, вызванные действиями органов государственной власти и местного самоуправления, не влекут ответственности Застройщика.

1. **ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**
   1. Цена Договора, подлежащая уплате Участником Застройщику для строительства Объекта, составляет **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_-\_\_) рублей**, **\_\_\_\_** **копеек** исходя из стоимости 1 (Одного) кв.м. площади **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей** **\_\_\_\_ копеек** (далее - «Общая цена Квартиры»)

Общая цена Квартиры, подлежит уточнению согласно пункту 4.5. Договора.

Общая цена Квартиры состоит из:

* суммы денежных средств на возмещение затрат Застройщика, указанных в пункте 3.7 настоящего Договора на строительство Дома, исходя из размера Общей строительной площади Квартиры, в размере 60 (Шестидесяти) процентов от Общей цены Квартиры;
* суммы денежных средств на оплату услуг Застройщика в размере 40 (Сорока) процентов от Общей цены Квартиры.

В случае оплаты Общей цены Квартиры частями, размеры денежных сумм, составляющих Общую цену Квартиры и предназначенных для возмещения затрат Застройщика на строительство Дома и для оплаты услуг Застройщика, определяются в соответствии с пропорцией, установленной абзацами 4 и 5 пункта 4.1 Договора, исходя из суммы денежных средств, фактически оплаченных Участником долевого строительства.

Денежные средства, полученные на оплату услуг Застройщика, расходуются им по своему усмотрению.

* 1. В случае неиспользования Застройщиком полностью суммы на возмещение затрат на строительство Дома (п.4.1 Договора), неиспользованная часть с даты передачи Квартиры Участнику долевого строительства остается в распоряжении Застройщика как Экономия Застройщика и возврату Участнику долевого строительства не подлежит. При этом сумма на оплату услуг Застройщика считается увеличенной на сумму Экономии Застройщика.

 В случае превышения фактической стоимости строительства над суммой на возмещение затрат на строительство Дома (п.4.1 Договора),  Застройщик покрывает ее за свой счет, включая сумму на оплату услуг Застройщика.

* 1. Участник долевого строительства перечисляет денежные средства в размере, указанном в пункте 4.1 Договора, на расчетный счет Застройщика в течение **трех рабочих дней с** момента государственной регистрации настоящего Договора в установленном законодательством Российской Федерации порядке в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тверской области.
  2. Днем исполнения обязанности Участника долевого строительства по оплате всей  
     суммы указанной в п. 4.1. настоящего Договора признается день поступления денежных средств в полном объеме на расчетный счет Застройщика.
  3. В течение 1 (Одного) месяца после окончания строительства Дома и ввода его в эксплуатацию Стороны на основании обмеров органов государственного технического учёта и (или) технической инвентаризации (Органов БТИ) или кадастрового инженера, произведут уточнение общей площади Квартиры, передаваемой Участнику долевого строительства, и окончательные взаиморасчеты, исходя из цены за один квадратный метр, указанной в абзаце 1 пункта 4.1. Договора.

В соответствии с пунктом 3 статьи 17 Закона № 221-ФЗ датой завершения кадастрового учета признается день внесения органом кадастрового учета в государственный кадастр недвижимости сведений о присвоенном соответствующему объекту недвижимости кадастровом номере (при постановке на учет объекта недвижимости).

Участник долевого строительства уведомлен, что применение абзаца 1 настоящего пункта Договора возможно только после проведения технической инвентаризации и кадастрового учета Дома, в том числе всех входящих в его состав помещений.

Если общая площадь Квартиры в соответствии с техническим планом окажется больше Общей строительной площади, указанной в пункте 1.1 Договора, Участник долевого строительства обязан дополнительно уплатить Застройщику денежные средства из расчета цены за один квадратный метр площади Квартиры на момент заключения Договора в течение трех дней с момента уведомления Участника долевого строительства Застройщиком о необходимости произведения доплаты на основании уточненных данных площади Квартиры (далее -»Уведомление»).

Уведомление направляется по почте заказным письмом с описью вложения либо путем вручения Стороне: (её полномочному представителю) непосредственно. При направлении по почте, Уведомление считается полученным по истечении шести календарных дней с момента направления заказного письма по адресу, указанному в Договоре. Кроме того, Участник долевого строительства также считается извещенным (получившим Уведомление) надлежащим образом Застройщиком, если:

* Участник долевого строительства отказался от получения Уведомления, и этот отказ зафиксирован Застройщиком;
* несмотря на почтовое извещение, Участник долевого строительства не явился за получением Уведомления;
* Уведомление, направленное по адресу Участника долевого строительства, указанному в Договоре, не вручено в связи с отсутствием адресата по указанному адресу.

Если общая площадь Квартиры в соответствии с Техническим планом, составленным органом государственного технического учёта и (или) технической инвентаризации (Органом БТИ) или кадастровым инженером, окажется меньше Общей строительной площади, указанной в п. 1.1. Договора, Застройщик обязан возвратить Участнику долевого строительства сумму, соответствующую стоимости не переданных метров из расчета цены за один квадратный метр площади Квартиры на момент заключения Договора в течение 30 (Тридцати) дней с даты государственной регистрации права собственности на Квартиру на имя Участника долевого строительства в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Стороны пришли к обоюдной договорённости о том, что изменение Общей строительной площади Квартиры, указанной в п. 1.1. Договора, относительно площади указанной в Техническом плане или Кадастровом паспорте Квартиры как в большую, так и в меньшую сторону (+/- 1,0 кв.м.), но в пределах 1,0 кв.м. включительно, не влечёт изменение Цены договора.

1. **КАЧЕСТВО КВАРТИРЫ. ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА**
   1. Качество Квартиры, которая будет передаваться Застройщиком Участнику долевого строительства по настоящему Договору, должно соответствовать Техническим регламентам и утвержденной проектной документации. Объем фактически выполненных работ должен удовлетворять следующим требованиям:
      1. Установка металлопластиковых окон с устройствами для запирания, без установки подоконников и отделки откосов; установка входной двери, с устройствами для запирания.
      2. Затирка швов плит перекрытий, заделка монтажных отверстий.
      3. Отопление - по проекту.
      4. Водоснабжение - водопроводные стояки с установкой приборов учета холодного и горячего водопотребления.
      5. Канализация - канализационные стояки с выпуском.
      6. Электрообеспечение: электроввод в квартиру, в том числе для электроплит; установка 2-х тарифного электросчетчика.
      7. Остекление лоджий - пластиковые рамы с одинарным остеклением, экран - по проекту.
   2. В квартирах не выполняется:
      1. Ненесущие внутренние перегородки и перегородки санузлов.
      2. Установка межкомнатных дверей.
      3. Подготовка под все виды полов. Устройство чистовых полов.
      4. Монтаж систем: телефонизации, радиофикации, домофоновой связи.
      5. Внутренняя электропроводка.
      6. Установка электрооборудования: электроплит, электрополотенцесушителей и иного оборудования по проекту.
      7. Устройство кладовых.
      8. Установка: столярных изделий, санкабин, санфаянса: ванн, умывальников, унитазов, и иных приборов и оборудования.
      9. Чистовые отделочные работы.
   3. Места общего пользования жилого дома:

5.3.1. Места общего пользования (входная группа, лестничная клетка, межквартирный коридор, лифтовый хол, и т.д.) выполняются с отделкой, согласно проектной документации;

В случае, если при приеме Квартиры Участник долевого строительства выявит в ней строительные недостатки, при наличии безусловной вины Застройщика, последний обязуется устранить указанные недостатки за свой счет в разумный срок.

* 1. Гарантийный срок на Квартиру составляет 5 (Пять) лет с момента получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Дома. Все обнаруженные в течение этого срока недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре Квартиры и подписании передаточного акта, должны быть устранены Застройщиком, при наличии безусловной вины, самостоятельно или с привлечением иных лиц в течение 30 (Тридцати) календарных дней с момента уведомления его Участником долевого строительства об этих недостатках. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства (Квартиру), составляет 3 (Три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого Передаточного акта (или иного документа) о передаче Объекта долевого строительства.

1. **ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ЗАСТРОЙЩИКА**
   1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по Договору с момента государственной регистрации Договора у Участника долевого строительства считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства (создания) объекта недвижимости, в составе которого будут находиться объекты долевого строительства, земельный участок, принадлежащий Застройщику в соответствии с договором аренды и строящиеся (создаваемые) на этом земельном участке объекты недвижимости. При этом залогодателем является Застройщик, а залогодержателем - Участника долевого строительства.
   2. С момента подписания Сторонами акта приема-передачи или иного документа о передаче Квартиры право залога, возникшее на основании Закона № 214-ФЗ, не распространяется на Квартиру, и долю в праве общей долевой собственности на Общее имущество Дома.
   3. Гражданская ответственность Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве застрахована в соответствии с требованиями статьи 15.2 Федерального закона № 214-ФЗ от 30 декабря 2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».
2. **СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ**
   1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

Стороны обязуются в течение 5 (пяти) дней с момента подписания настоящего Договора совершить все действия, необходимые для его государственной регистрации. В случае невыполнения Участником долевого строительства данных обязательств, Договор не влечет возникновения взаимных прав и обязанностей для Сторон, в том числе обязанностей по обеспечению государственной регистрации Договора. При этом каких-либо документов, подтверждающих прекращение правоотношений Сторон, подписывать не требуется.

* 1. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, согласно условиям настоящего Договора и полного расчета между Сторонами. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Квартиры. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим Договором и подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Квартиры.
  2. Участник долевого строительства имеет право в одностороннем порядке расторгнуть настоящий Договор в следующих случаях:

1. неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Квартиры в установленный настоящим Договором срок;
2. неисполнения Застройщиком в разумный срок обязанностей, предусмотренных п. 5.1 настоящего Договора;
3. существенного нарушения требований к качеству Квартиры, при этом существенными нарушениями считаются такие отступления от технических регламентов и проектной документации, которые делают Квартиру непригодной для проживания
   * 1. В случае одностороннего отказа от настоящего Договора, Участник долевого строительства обязуется уведомить в письменном виде в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, об одностороннем расторжении настоящего Договора, в срок не позднее 7 (Семи) календарных дней с момента отказа от настоящего Договора и предоставить Застройщику документ, подтверждающий факт такого уведомления. Ответственность за нарушение данного обязательства и наступившие последствия возлагаются на Участника долевого строительства.
   1. По требованию Участника долевого строительства настоящий Договор может быть  
      расторгнут в судебном порядке в случае:

* прекращения или приостановления строительства Дома, в состав которого входит Квартира, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок Квартира не будет передана Участнику долевого строительства;
* изменение назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав Дома;
* существенного изменения проектной документации строящегося Дома, в состав которого входят Квартира, в том числе существенного изменения размера Квартиры, более чем на 25 % от Общей строительной площади Квартиры;

Существенным изменением проектной документации Стороны признают изменения, нарушающие права Участника долевого строительства и внесенные в проектную декларацию без согласования с Участником долевого строительства.

* 1. В случае одностороннего отказа Участника долевого строительства от настоящего Договора по указанным в п.п. 7.3 и 7.4 основаниям Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в порядке и в сроки, установленные действующим законодательством РФ.
  2. В случае нарушения Участником долевого строительства сроков оплаты цены договора Застройщик имеет право в одностороннем порядке расторгнуть настоящий Договор.

В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора, Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в порядке и в сроки, установленные действующим законодательством РФ.

1. **ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ**
   1. Споры по настоящему Договору рассматриваются с соблюдением претензионного порядка. Претензии предъявляются в письменной форме и подписываются уполномоченным представителем Стороны, направляющей претензию. Претензия рассматривается в течение семи рабочих дней со дня ее получения.

Сообщение о результатах рассмотрения претензии направляется заявителю в течение двухдней с момента окончания срока для рассмотрения претензии.

* 1. В случае полного или частичного отказа в удовлетворении претензии или неполучения в срок ответа на претензию заявитель вправе обратиться за защитой своих прав в суд по месту нахождения Застройщика.
  2. Настоящий Договор регулируется и толкуется в соответствии с законодательством Российской Федерации.

1. **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**
   1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством РФ.
2. **ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)**
   1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение своих обязательств в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы, препятствующих исполнению обязательств по настоящему Договору, которые Стороны не смогли предвидеть и предотвратить при заключении Договора и которые возникли не по воле Сторон.
   2. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся в первую очередь войны, включая гражданские войны, эпидемии, пожары, землетрясения, наводнения и иные стихийные бедствия, а также нормативные акты Федеральных органов власти и органов власти Тверской области, вступившие в силу после заключения настоящего Договора и препятствующие выполнению Сторонами принятых на себя обязательств.
   3. Сторона, ссылающаяся на обстоятельства непреодолимой силы, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении таких обстоятельств в письменной форме и по требованию другой стороны представить документ, выданный соответствующим компетентным учреждением. В этом документе должны содержаться сведения о виде и обстоятельствах непреодолимой силы, оценка их влияния на выполнение обязательств по настоящему Договору и на соблюдение сроков.
   4. При наступлении названных обстоятельств непреодолимой силы исполнение соответствующих обязательств по настоящему Договору одной из Сторон откладывается на время продолжения действия этих обстоятельств.

В случае если эти обстоятельства длятся более одного месяца, Стороны должны договориться о дальнейшей судьбе исполнения Сторонами настоящего Договора.

1. **ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**
   1. Участник долевого строительства обязан уведомить Застройщика об изменении своих реквизитов, фактического адреса и адреса регистрации, телефона и другой информации, способной повлиять на выполнение сторонами своих обязательств по настоящему Договору в течение 5 (пяти) календарных дней с момента возникновения вышеуказанных изменений. До получения информации Застройщиком о произошедших изменениях у Участника долевого строительства, уведомления, выполненные Застройщиком по старым реквизитам, считаются исполненными надлежащим образом.

В случае не уведомления Застройщика о вышеуказанных изменениях, Застройщик вправе требовать от Участника долевого строительства выплаты штрафа в размере 1 (одного) процента от суммы, указанной в п. 4.1 настоящего Договора.

* 1. Почтовые реквизиты Сторон, по которым направляются Уведомления и Подтверждения указаны в разделе 14 настоящего Договора.
  2. Участник долевого строительства подтверждает, что он уведомлен о том факте и согласен с тем, что на земельном участке, находящимся в аренде у Застройщика в соответствии с договором аренды земельного участка, предназначенного для комплексного освоения в целях жилищного строительства № 004-з/14 от 18.02.2014 г., будут построены с привлечением средств третьих лиц иные объекты недвижимости в соответствии с разрешением на строительство № 69-ru69304000-224-2016 от 23.09.2016 г., выданным Департаментом архитектуры и строительства Администрации города Твери.
  3. Настоящим, Участник долевого строительства выражает свое согласие на раздел земельного участка, указанного в п. 2.1.2 настоящего Договора, в целях образования из него земельного участка непосредственно под Домом, а также земельных участков под иные объекты недвижимости в соответствии с разрешением на строительство, либо в целях образования из него земельных участков, предназначенных для строительства. Участник долевого строительства выражает свое согласие на уменьшение предмета залога в связи с предстоящим разделом земельного участка, указанного в пункте 2.1.2 настоящего Договора, и образованием земельного участка под Домом, а также земельных участков под иные объекты недвижимости в соответствии с разрешением на строительство, либо в целях образования из него земельных участков, предназначенных для строительства. С момента постановки на кадастровый учет земельного участка, расположенного непосредственно под Домом, и государственной регистрации Застройщиком (арендатором) договора аренды на данный земельный участок, у Участника долевого строительства возникает право залога на право аренды данного земельного участка в соответствии со ст. 13 Закона № 214-ФЗ, одновременно с этим Участник долевого строительства выражает свое согласие на прекращение залога на право аренды на земельный участок, указанный в п. 2.1.2 настоящего Договора.
  4. Стороны пришли к соглашению, что в случае продления Застройщиком договора аренды земельного участка, указанного в п. 2.1.2. настоящего Договора, настоящим, Участник долевого строительства выражает свое согласие на продление данного договора аренды.

1. **УСТУПКА ПРАВ ПО ДОГОВОРУ**
   1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору третьему лицу, допускается только с согласия Застройщика при условии оплаты Участником долевого строительства целевого денежного взноса по настоящему Договору в полном объеме.
   2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта Квартиры.
2. **ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**
   1. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Объекта, будет считаться конфиденциальной и неподлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.
   2. Все изменения и дополнения к настоящему Договору должны быть сделаны в письменной форме и подписаны надлежащим образом уполномоченными представителями каждой из Сторон.
   3. Подписавшие настоящий Договор Стороны уверяют, что они правомочны его подписать и, что они вправе устанавливать предусмотренные в настоящем Договоре юридически действительные положения в соответствии с законодательством Российской Федерации.
   4. Неотъемлемой частью настоящего Договора является Приложение № 1 «План создаваемого объекта недвижимого имущества».
   5. Участник долевого строительства подтверждает, что ознакомлен с проектной декларацией на Дом и со всей необходимой для строительства Дома документацией, имеющейся у Застройщика.
   6. Настоящий Договор составлен в 3-х подлинных экземплярах: один для Застройщика, один для Участника долевого строительства и один для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
3. **ЮРИДИЧЕСКИЕ, ПОЧТОВЫЕ АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| **ЗАСТРОЙЩИК** | **УЧАСТНИК**  **ДОЛЕВОГО**  **СТРОИТЕЛЬСТВА** |
| **ООО «ДСК-Проект 3»**  Адрес: 170036, Россия, г. Тверь, шоссе Петербургское, 95,  ИНН/КПП 6952035505/695201001  ОГРН 1126952028939  р/с 40702810000007885000 в КБ «ЛОКО – Банк» (АО), г. Москва  к/с 30101810945250000161  БИК 044525161  Тел. (4822) 66-71-10, (4822) 75-01-10.  Генеральный директор  ООО «ДСК-Проект 3»  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / О.В. Сальникова/ | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  Граждан(ка ) РФ,  пол: жен /муж,  дата рождения – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  место рождения — \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,  паспорт гражданки РФ \_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,  выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,  дата выдачи – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,  код подразделения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,  адрес регистрации: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,  адрес проживания (почтовый адрес): \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Адрес электронной почты: не предоставлен  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ |