

Договор участия в долевом строительстве № 0000
Российская Федерация, Тверская область, город Тверь, проспект Чайковского, дом 19а
00.00.2016 г.

Акционерное общество строительная фирма «ТВЕРЬАГРОСТРОЙ», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице генерального директора Зверева Дениса Викторовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

гр. РФ **Иванов Иван Иванович**, 00.00.1900 года рождения, место рождения: гор. Тверь, паспорт: 00 00 000000 выдан (кем) 00.00.2000 года, код подразделения 000-000, зарегистрирован по адресу:

именуемая(ые) в дальнейшем «**Участник(и) долевого строительства**», с другой стороны, совместно именуемые «**Стороны**», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Правовое обоснование договора

1.1. Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом РФ и Федеральным Законом "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" от 30.12.2004 N 214-ФЗ.

1.2. Основанием для заключения настоящего договора являются:

1.2.1. право собственности Застройщика на :

- земельный участок с кадастровым номером 69:40:0200180:186, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серия 69-АГ № 038721, выданным 28.08.2014г. Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тверской области , о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 28.08.2014 г. сделана запись регистрации № 69-69-02/062/2014-722;

1.2.2. положительное заключение негосударственной экспертизы по рабочему проекту строительства жилого дома, определенного пунктом 2.1. настоящего договора, от «10» июня 2014 г. № 2-1-1-0037-14, выданное Некоммерческим партнерством «Национальное агенство по строительству»;

1.2.3. проектная декларация, размещенная «25» августа 2014 года на интернет-сайте АО СФ «Тверьаггрострой» - www.tveragrostroy.ru.

1.2.4. разрешение на строительство жилого дома от «8» августа 2014 г. № RU 69320000-603, выданное Департаментом архитектуры и строительства администрации г. Твери;

2. Предмет договора

2.1. Застройщик обязуется своими силами и с привлечением третьих лиц построить на земельном участке, расположенном по адресу: Тверская область, г. Тверь, бул. Гусева, д.58, Московского района «**Комплекс жилой застройки «Южная ночь» по бульвару Гусева в мкр. « Южный» в г. Твери» (3-ий этап – секция в осях 21-30)** (далее по тексту – Жилой дом) и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию указанного Жилого дома передать Участнику(ам) долевого строительства Объект долевого строительства, определенный в пункте 2.2. настоящего договора. Участник(и) долевого строительства обязуется(ются) уплатить обусловленную в разделе 3. настоящего договора цену и принять в собственность Объект долевого строительства.

2.2. Объект долевого строительства имеет следующие характеристики:

№ кв.	этаж	площадь Объекта/кв.м.				стоимость кв.м./руб.	цена Объекта/руб.
		общая с лоджией	общая без лоджии	жилая	лоджии		

Схема Объекта долевого строительства указана на плане, который прилагается к настоящему договору (Приложение № 2) и является его неотъемлемой частью.

Адрес Объекта долевого строительства, его характеристики могут быть уточнены после окончания строительства жилого дома в составе которого он находится, и получения разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию. При этом площадь Объекта долевого строительства уточняется по данным органа технической инвентаризации.

2.3. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик.

3. Цена, сроки и порядок уплаты денежных средств

3.1. Участник(и) долевого строительства обязуется(ются) внести денежные средства в размере 0 000 000 (*сумма прописью*) рублей.

3.2. Сумма, указанная в пункте 3.1. настоящего договора и подлежащая уплате Участником(ами) долевого строительства, складывается из:

- стоимости строительства объекта долевого строительства, в том числе расходов по приобретению земельного участка;

- чистовой отделки и комплектации объекта долевого строительства

3.3. Денежные средства, указанные в пункте 3.1. настоящего договора, Участник(и) долевого строительства перечисляет(ют) на расчетный счет Застройщика, либо вносит(ят) наличными денежными средствами в кассу Застройщика. Факт оплаты подтверждается копиями платежных поручений банка об исполнении, или кассовыми чеками и квитанциями к приходным кассовым ордерам, выданными Застройщиком на момент оплаты.

3.4. Сумма, указанная в пункте 3.1. настоящего договора, подлежащая уплате Участником(ами) долевого строительства, вносится в порядке, предусмотренном в Приложении №1 настоящего договора

3.5. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежей Участник(и) долевого строительства уплачивает(ют) Застройщику неустойку (пени) в соответствии со ст.5 Федерального закона от 30.12.2004 г. №214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

3.6. Если по результатам обмера площадь Объекта долевого строительства больше площади, указанной в пункте 2.2. настоящего договора, Участник(и) долевого строительства обязан(ы) внести дополнительные денежные средства, составляющие разницу между фактически внесенными ими денежными средствами и денежными средствами, необходимыми для строительства Объекта долевого строительства, в течение 15 (Пятнадцати) дней с момента оформления дополнительного соглашения в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

3.7. Если по результатам обмера площадь Объекта долевого строительства меньше площади, указанной в пункте 2.2. настоящего договора, Застройщик обязан вернуть Участнику(ам) долевого строительства разницу между фактически внесенными ими денежными средствами и денежными средствами, необходимыми для строительства Объекта долевого строительства, в течение 15 (Пятнадцати) дней с момента оформления дополнительного соглашения в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

3.8. Расчеты, предусмотренные пунктами 3.6. и 3.7. настоящего договора, производятся исходя из стоимости одного квадратного метра общей площади Объекта долевого строительства, действующей на момент подписания настоящего договора.

3.9. Обязательства Участника(ов) долевого строительства по оплате стоимости Объекта долевого строительства считаются полностью исполненными после внесения денежных средств на расчетный счет Застройщика, либо после внесения наличных денежных средств в кассу Застройщика, в полном объеме.

3.10. Передача Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику(ам) долевого строительства производится, при условии исполнения Участником(ами) долевого строительства всех финансовых обязательств перед Застройщиком, путем составления в письменном виде передаточного акта, подписываемого Сторонами и являющемся неотъемлемой частью настоящего договора.

4. Гарантии качества

4.1. Застройщик обязуется осуществлять строительство жилого дома в соответствии с проектно-сметной документацией, градостроительными нормами и правилами, сроками строительства, обеспечить ввод указанного дома в эксплуатацию и получение Участником долевого строительства в собственность Объекта долевого строительства, отвечающего характеристикам и требованиям технического и градостроительного регламента, проектной документации.

4.2. Застройщик гарантирует, что на момент подписания настоящего договора Объект долевого строительства и права на него никому не переданы, не заложены, не обременены правами третьих лиц, под арестом и запрещением не состоят.

4.3. Срок гарантии по качеству Объекта долевого строительства с момента передачи Застройщиком Объекта долевого строительства по передаточному акту, в соответствии с нормативными документами, действующими в РФ, составляет 5 (Пять) лет, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав объекта долевого строительства.

4.4. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года.

4.5. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства и входящего в его состав технологического и инженерного оборудования, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических и градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства.

5. Обязанности сторон

5.1. Застройщик обязуется

5.1.1. Осуществить комплекс организационных и технических мероприятий, направленных на обеспечение строительства Жилого дома, в соответствии с проектной документацией и сроками строительства, и в установленном порядке получить разрешение на ввод его в эксплуатацию. Срок окончания строительства Жилого дома может уточняться в ходе проведения строительства.

5.1.2. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать в III квартале 2017 года. Участнику долевого строительства Объект долевого строительства по передаточному акту. Срок передачи Объекта долевого строительства, может уточняться в ходе проведения строительства. Стороны соглашаются, что допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

5.1.3. Не менее, чем за 14 (Четырнадцать) рабочих дней до наступления срока передачи Объекта долевого строительства, указанного в пункте 5.1.2. настоящего договора, сообщить Участнику(ам) долевого строительства в устной и письменной форме о завершении строительства и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, с предупреждением о необходимости принятия Объекта долевого строительства Участником долевого строительства и о последствиях его бездействия. При этом срок передачи и принятия не может быть назначен ранее чем за 14 (Четырнадцать) дней и позднее чем за 1 (Один) месяц до установленного, пунктом 5.1.2. настоящего договора, срока передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

5.1.4. Представить в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тверской области документы, необходимые для регистрации настоящего договора с первым Участником долевого строительства.

5.1.5. Представить в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тверской области документы, необходимые для регистрации права собственности первого Участника(ов) долевого строительства на Объект долевого строительства.

5.1.6. В порядке и на условиях, которые установлены ст.15.2. ФЗ от 30.12.2004 г. №214-ФЗ, до

государственной регистрации настоящего договора за свой счет осуществить страхование гражданской ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче Объекта согласно полису (договору страхования) № _____ от «___» _____ 2016 года.

5.2. Застройщик вправе:

5.2.1. В случае необходимости, для осуществления строительства, привлекать кредиты и займы с процентами по ним.

5.2.2. Финансовые результаты, полученные от строительства объекта долевого участия, оставить в своем распоряжении.

5.2.3. При уклонении Участника(ов) долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный настоящим договором срок или при отказе Участника(ов) долевого строительства от принятия Объекта долевого участия, без уважительных причин, по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного настоящим договором передачи Объекта долевого строительства, составить односторонний акт о его передаче. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику(ам) долевого строительства со дня составления одностороннего акта.

5.2.4. Изменить эксплуатационные характеристики Объекта долевого строительства, не ухудшающие его и не влияющие на цену настоящего договора, с согласия Участника(ов) долевого строительства.

5.3. Участник(и) долевого строительства обязуется(ются):

5.3.1. Внести денежные средства в объеме, в порядке и в сроки, установленные настоящим договором.

5.3.2. В 7 (Семи) дневный срок с момента получения сообщения, указанного в пункте 5.1.3 настоящего договора, принять в собственность Объект долевого строительства от Застройщика.

5.3.3. По предъявлению эксплуатирующими организациями счетов на оказание коммунальных услуг по окончанию строительства жилого дома и передачи Застройщиком объекта долевого строительства, оплатить все расходы по коммунальным и другим эксплуатационным услугам с момента подписания передаточного акта.

5.3.4. Участнику(ам) долевого строительства рекомендуется вступить в члены товарищества собственников жилья жилого дома в течение 10 (десяти) дней с момента подписания передаточного акта на Объект долевого строительства.

5.3.5. После подписания передаточного акта Объекта долевого участия в строительстве подготовить пакет документов и осуществить регистрацию прав собственности на него за счет собственных средств.

5.3.6. Не производить перепланировку, в том числе перенос или снос перегородок, дверных проемов, остекление балконов/лоджий, а так же не менять места расположения сан. узлов, кухонь, места прохождения стояков водоснабжения, канализации, газоснабжения, схемы электропроводки, электрощита до момента регистрации права собственности. В последующем, после оформления права собственности Участника(ов) долевого строительства на Объект, все вышеуказанные перепланировки и переоборудование Объекта возможно только с соблюдением порядка, установленного действующим законодательством РФ.

5.3.7. Участнику(ам) долевого строительства рекомендуется в течение трех месяцев со дня получения разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию за счет собственных средств и в соответствии с проектным решением выполнить отделочные работы.

5.3.8. Для обеспечения бесперебойной работы газового котла, после принятия Объекта долевого строительства по передаточному акту, заключить договор на сервисное обслуживание со специализированной организацией.

5.3.9. Своевременно письменно извещать Застройщика об изменении своего адреса, по которому надлежит отправлять уведомления и иную корреспонденцию, имеющую отношение к договору. В случае отсутствия такого извещения, уведомления и иная корреспонденция отправляются Застройщиком по адресу, указанному в преамбуле и реквизитах настоящего договора и считаются выполненными Застройщиком надлежащим образом, даже, если адресат более не проживает или не находится по адресу, указанному в договоре.

5.4. Участник(и) долевого строительства вправе:

5.4.1. В ходе строительства ознакомиться с любой интересующей его документацией,

касающейся строительства объекта на основании письменного заявления.

5.4.2. До подписания передаточного акта потребовать от Застройщика составления двустороннего акта в случае несоответствия Объекта долевого строительства характеристикам, указанным в пункте 2.2. настоящего договора.

5.4.3. В случае если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) обязательных требований, приведшими к ухудшению его качества, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, а именно для проживания, Участник(и) долевого строительства вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

6. Ответственность сторон

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения взятых на себя обязательств по настоящему договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

6.2. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы, препятствующих полному или частичному исполнению обязательств по данному договору, срок исполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которых будут действовать такие обстоятельства.

6.3. Под обстоятельствами непреодолимой силы стороны понимают пожары, стихийные бедствия природного и техногенного характера, военные действия и т.д.

6.4. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы, стороны освобождаются от ответственности за неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств.

7. Уступка прав по договору

7.1. Участник(и) долевого строительства вправе уступить свои права по договору третьему лицу только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника строительства. О переходе прав по настоящему договору Участник(и) долевого строительства обязан в письменной форме уведомить Застройщика в 3 (Трех) дневный срок с момента получения соответствующего документа из ЕГРП.

7.2. Уступка Участником(ами) долевого строительства прав требования по договору допускается с момента государственной регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тверской области, с внесением записи в Единый государственный реестр прав, до момента подписания сторонами передаточного акта Объекта долевого строительства.

7.3. Уступка прав по настоящему договору подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тверской области с внесением записи в Единый государственный реестр прав. Обязанности по регистрации уступки прав по договору возложить на Участника договора долевого строительства.

8. Прочие условия

8.1. В случае смерти Участника(ов) долевого строительства его права и обязанности по договору входят в состав наследства и переходят к наследникам Участника(ов) долевого строительства.

8.2. Стороны устанавливают обязательный претензионный порядок урегулирования споров, в случае их возникновения при выполнении Сторонами обязательств, взятых на себя по настоящему договору.

Рассматриваются только те документы и претензии, которые поступили в письменном виде, заказными письмами с уведомлением о вручении. Срок рассмотрения документов и претензий устанавливается равный 30 дням с момента их поступления. Иной порядок подачи и рассмотрения документов и претензий не предусмотрен.

8.3. В случае неурегулирования споров, возникших между Сторонами, они передаются на рассмотрение соответствующему судебному органу с соблюдением правил подведомственности и подсудности.

8.4. Участник(и) долевого строительства имеет право общей долевой собственности на общее имущество в объекте долевого строительства и инженерной инфраструктуры согласно проекта.

8.5. Участник(ки) долевого строительства согласен(ны) на обработку, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение, в том числе передачу, обезличивание, блокирование, уничтожение моих персональных данных, в период действия настоящего договора участия в долевом строительстве. Права, в целях обеспечения защиты персональных данных, хранящихся у Застройщика, ответственность за предоставление ложных сведений о себе, мне разъяснены и понятны.

9. Срок действия и порядок изменения, расторжения договора

9.1. Настоящий договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тверской области, с внесением записи в Единый государственный реестр прав, распространяет свое действие на правоотношения, возникшие с момента его подписания, вступает в силу с момента государственной регистрации и действует до полного исполнения сторонами всех принятых на себя обязательств надлежащим образом. Расходы по регистрации настоящего договора (включая дополнения и приложения) несёт Участник долевого строительства в полном объёме.

9.2. Настоящий договор может быть дополнен, изменен или расторгнут по соглашению Сторон. Все дополнения, изменения и расторжение настоящего договора оформляются путем составления сторонами дополнительного соглашения в письменном виде, подписанного не позднее пяти календарных дней с момента уведомления (письменного/устного) уполномоченными представителями сторон и скрепленного печатями, которое является неотъемлемой частью настоящего договора и подлежит государственной регистрации не позднее 7 календарных дней с момента уведомления.

9.3. Застройщик и Участник(и) долевого строительстве вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора в случаях, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

9.4. В случае расторжения договора участия в долевом строительстве по соглашению сторон без уважительных причин, предусмотренных ФЗ от 30.12.2004 г. №214-ФЗ, Участнику(ам) долевого строительства возвращаются уплаченные им Застройщику суммы в Российских рублях за вычетом начисленной неустойки в месячный срок со дня продажи Объекта долевого строительства третьему лицу. При этом расторжение договора участия в долевом строительстве возможно только до момента подачи Застройщиком документов в Инспекцию архстрояконтроля для получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

9.5. По соглашению сторон иные случаи расторжения настоящего договора участия в долевом строительстве не предусмотрены.

9.6. В случае нарушения Участником(ами) долевого строительства сроков внесения платежей более чем 3 раза в течение 12 месяцев или задержки финансирования Участником долевого строительства Объекта долевого строительства в течение двух календарных месяцев, по сравнению с тем, как предусмотрено в Приложении №1 настоящего договора, Застройщик вправе расторгнуть договор участия в долевом строительстве в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

9.7. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

9.8. Настоящий договор составлен на русском языке в трех экземплярах, имеющих

равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон, третий экземпляр – для хранения в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тверской области.

10. Реквизиты и подписи сторон:

Застройщик

АО СФ «ТВЕРЬАГРОСТРОЙ»

ОГРН 1026900517214; ИНН/КПП 6905008053 / 695001001

Юридический и почтовый адрес: 170000, г. Тверь, пр-т Чайковского, д. 19а

Банковские реквизиты: БИК 042809679; к/сч. 30101810700000000679;

р/сч 40702810363000001544 в ТВЕРСКОМ ОТДЕЛЕНИИ № 8607 ПАО СБЕРБАНК г. ТВЕРЬ

Генеральный директор:

Д.В. Зверев

М.П.

Участник(и) долевого строительства

И.И. Иванов

стоимость объекта долевого строительства – 0 000 000 рублей		
график платежей		
№ п/п	срок оплаты	сумма в рублях
1.	до 00.00.2017г.	0 000 000
2.	до 00.00.2017г.	0 000 000
3.	до 00.00.2017г.	0 000 000
4.	до 00.00.2017г.	0 000 000
5.	до 00.00.2018г.	0 000 000
6.	до 00.00.2018г.	0 000 000

Застройщик:

АО СФ «ТВЕРЬАГРОСТРОЙ»

Д.В. Зверев

Участник(и) долевого строительства:

И.И. Иванов

Характеристика отделки и комплектации Объекта:

ВЫПОЛНЯЕТСЯ	НЕ ВЫПОЛНЯЕТСЯ
<p style="text-align: center;"><u>Окна</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • установка оконных блоков из ПВХ • установка подоконников и откосов • остекление лоджии 	<ul style="list-style-type: none"> • подготовка под полы • подготовка и выравнивание потолков
<p style="text-align: center;"><u>Стены</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • штукатурка стен внутри квартиры без дальнейшей отделки 	<ul style="list-style-type: none"> • внутренние дверные блоки • установка сан.тех. приборов
<p style="text-align: center;"><u>Инженерные коммуникации</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • система отопления и горячего водоснабжения с установкой двухконтурного газового котла • система канализации с разводкой прибора с установкой заглушек • система водопровода с разводкой до прибора • скрытая электропроводка под штукатуркой • открытая электропроводка на монолитной стене • подводка водогазопроводных труб к газовой плите 	<ul style="list-style-type: none"> • установка газовой плиты • установка выключателей, розеток, эл. звонка, светильников • подводка телевизионного кабеля в квартире • подключение квартирного телефона к телефонной линии
<p style="text-align: center;"><u>Приборы учета</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • счетчик учета газа • счетчик учета хол.воды • счетчик учета эл.энергии 	
<p>Дверной блок при входе в квартиру</p>	

Застройщик:

АО СФ «ТВЕРЬАГРОСТРОЙ»

Д.В. Зверев

Участник(и) долевого строительства:

И.И. Иванов

Схема Объекта долевого строительства

Застройщик:

АО СФ «ТВЕРЬАГРОСТРОЙ»

Д.В. Зверев

Участник(и) долевого строительства:

И.И. Иванов