

**Договор участия в долевом строительстве №**  
*Российская Федерация, Тверская область, город Тверь, проспект Чайковского, дом 19а*

**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, именуемый в дальнейшем «**Участник 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 69:40:0300235:439, что подтверждается Свидетельствами о государственной регистрации права: №137202, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тверской области 28.09.2015 г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 28.09.2015 г. сделана запись регистрации № 69-69/002-69/140/049/2015-324/1, договор аренды земельного участка № 190-з/10 от 10.09.2010 года и соглашение о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка от «13» января 2011 года;

1.2.2. положительное заключение негосударственной экспертизы по рабочему проекту строительства жилого дома, определенного пунктом 2.1. настоящего договора, от «19» июля 2013 г. № 2-1-1-0017-13, выдано Некоммерческим партнерством «Национальное агентство по строительству»;

1.2.3. проектная декларация, размещенная «16» августа 2013 года на интернет-сайте АО СФ «Тверьагрокстрой» - [www.tveragrostroy.ru](http://www.tveragrostroy.ru).

1.2.4. разрешение на строительство жилого дома от «15» августа 2013 г. № RU 69330000-150, выданное Инспекцией архстройконтроля департамента 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: *г. Тверь, ул. 1-я Трусова, 2, Пролетарского района «Многokвартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой в квартале застройки по ул. Спартака, 2, ул. Трусова, 4 в г. Твери» (3 этап строительства 6-я блок-секция)* (далее по тексту – Жилой дом) и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию указанного жилого дома передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, определенный в пункте 2.2. настоящего договора. Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную в разделе 3. настоящего договора цену и принять в собственность Объект долевого строительства.

2.2. Объекты долевого строительства имеют следующие характеристики:

№ кв.	Кол-во комнат	Этаж	Площадь			Цена за кв.м.
			Общая с лоджией	Общая без лоджии	Жилая	

Схема Объектов долевого строительства указана на плане, который прилагается к настоящему договору (Приложение № 3) и является его неотъемлемой частью.

Адрес Объектов долевого строительства, их 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 Объектов долевого строительства до их 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 ( \_\_\_\_\_ ) 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;

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. Фактическая площадь Объекта долевого строительства, приобретаемого Участником долевого строительства, уточняется в соответствии с обмерами, произведенными полномочным органом технической инвентаризации.

3.7. Стороны пришли к соглашению, что допустимым изменением общей площади Объекта долевого строительства является изменение его общей проектной площади в любую сторону, но не более чем на 5%.

3.8. Дополнительные расчеты (свыше 5% от проектной площади) 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 цены 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 акта приёма-передачи, подписываемого Сторонами и являющегося 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 Объектов долевого строительства, отвечающего характеристикам и требованиям технического и градостроительного регламента, проектной документации.

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

4.3. Срок гарантии по качеству Объектов долевого строительства с момента передачи Застройщиком Объектов 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 объектов долевого строительства, составляет 3 (Три) года.

4.5. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Объектов долевого строительства и входящего в их состав технологического и инженерного оборудования, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа таких Объектов долевого строительства или их 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 Участнику(ам) долевого строительства Объект долевого строительства по передаточному акту не позднее 30.09.2019г. Срок передачи Объекта долевого строительства, может уточняться в ходе проведения строительства. Стороны пришли к соглашению, что допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Участнику(ам) долевого строительства Объектов долевого строительства с учётом полного исполнения Участником(ами) долевого строительства обязательств по полной оплате Объектов 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 или письменной форме о завершении строительства и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, с предупреждением о необходимости принятия Объекта долевого строительства Участником(ами) долевого строительства и о последствиях его(их) 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.

Стороны пришли к соглашению, что сообщение, указанное в настоящем пункте, может быть отправлено Участнику(ам) долевого строительства путём телефонной, факсимильной, электронной и иной связью (способом). Подтверждение направления сообщения является отчётные справки и распечатки любого из указанных видов связи.

5.1.4. Представить в государственный регистрирующий орган документы, необходимые для регистрации настоящего договора с первым Участником долевого строительства.

### **5.2. Застройщик вправе:**

5.2.1. В случае необходимости, для осуществления строительства Объектов долевого участия, 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 и положениями ч. 4 ст. 8 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004г., 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 срока передачи Объекта долевого строительства, составить односторонний акт о его передаче (за исключением случая досрочной передачи объекта долевого строительства). При этом риск случайной гибели Объектов долевого строительства признается перешедшим к Участнику(ам) долевого строительства со дня составления одностороннего акта.

5.2.4. Изменить эксплуатационно-технические характеристики Объекта долевого строительства, не ухудшающие его качества и не влияющие на цену настоящего договора.

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 уведомления, указанного в пункте 5.1.3. настоящего договора, принять по акту приёма-передачи Объект долевого строительства от Застройщика.

Если Участник долевого строительства в течение 7(Семи) дней не приступил к принятию объекта, то Участник долевого строительства уплачивает штраф в размере 0,02% от общей цены Объекта за каждый день просрочки, начиная с даты получения уведомления до даты фактического подписания акта приема-передачи.

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 акта приёма-передачи.

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

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

5.3.6. Участнику(ам) долевого строительства рекомендуется в течение 3 (трех) месяцев с момента подписания акта приёма-передачи за счет собственных средств выполнить отделочные работы.

5.3.7. Для обеспечения бесперебойной работы тепловых счетчиков и поддержания нормального тепловлажностного режима, после принятия Объекта долевого строительства по акту приёма-передачи, заключить договор на сервисное обслуживание со специализированной организацией.

5.3.8. 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.

5.3.9. Согласен и не возражает против безвозмездной передачи Застройщиком в государственную собственность Тверской области или муниципальную собственность города Твери объектов инженерной инфраструктуры.

5.4. Участник(и) долевого строительства вправе:

5.4.1. В ходе строительства ознакомиться с любой интересующей его(их) документацией, приложенной с ст. 20 и ст. 21 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004г., 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 Объекты долевого строительства построены (созданы) 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 Объектов 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(их) 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, принятых на себя по настоящему договору.

Рассматриваются только те документы и претензии, которые поступили в письменном виде, заказными письмами с уведомлением о вручении или вручено Застройщику под регистрационный номер. Срок рассмотрения документов и претензий устанавливается равный 30 (тридцати) календарным 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. У Участника(ов) долевого строительства возникает право общей долевой собственности на общее имущество и инженерной инфраструктуры, относящиеся к Жилому дому, согласно проекта, с момента государственной регистрации права собственности на Объект долевого участия.

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 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, Участнику(кам) долевого строительства разъяснены и понятны.

## **9. Срок действия и порядок изменения, расторжения договора**

9.1. Настоящий договор подлежит государственной регистрации в регистрирующем органе, распространяет свое действие на правоотношения, возникшие с момента его подписания, вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до полного исполнения сторонами всех принятых на себя обязательств надлежащим образом. Расходы по государственной регистрации и регистрации в электронном виде настоящего договора (включая дополнения и приложения к нему) несёт Участник(и) 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 (семи) 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 положениями Федерального закона №214-ФЗ от 30.12.2004г.

9.4. В случае расторжения договора участия в долевом строительстве по соглашению сторон без уважительных причин, предусмотренных указанным Федеральным законом 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 Объектов долевого строительства третьему лицу. При этом расторжение договора участия в долевом строительстве возможно только до момента подачи Застройщиком документов в Инспекцию архстройконтроля 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 (три) раза в течение 12 (двенадцати) месяцев или задержки финансирования Участником(ами) долевого строительства Объектов долевого строительства в течение двух календарных месяцев, по сравнению с тем, как предусмотрено в разделе 3.4. 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 подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон, третий экземпляр – для хранения в государственном регистрирующем органе.

## 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

контактные данные: *тел., электронная почта*

стоимость объектов долевого строительства – 0000000 рублей		
график платежей		
№ п/п	срок оплаты	сумма в рублях
1.	В течении 3-х дней после регистрации настоящего договора	

Застройщик  
**АО СФ «ТВЕРЬАГРОСТРОЙ»**  
Генеральный директор

\_\_\_\_\_ **Д.В. Зверев**

Участник(и) долевого строительства

\_\_\_\_\_



Характеристика отделки и комплектации Объектов  
(в соответствии с проектно-сметной документацией)

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

Застройщик  
**АО СФ «ТВЕРЬАГРОСТРОЙ»**  
Генеральный директор

Участник(и) долевого строительства

\_\_\_\_\_ **Д.В. Зверев**

\_\_\_\_\_

Схема Объектов долевого строительства

Застройщик  
**АО СФ «ТВЕРЬАГРОСТРОЙ»**  
Генеральный директор

\_\_\_\_\_ **Д.В. Зверев**

Участник(и) долевого строительства

\_\_\_\_\_