

Договор участия в долевом строительстве № _____
Российская Федерация, Тверская область, город Тверь, проспект Чайковского, дом 19а
___. __. 20__ 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 _____, именуемый(ая/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 № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – Федеральный закон № 214-ФЗ от 30.04.2004.).

1.2. Основанием для заключения настоящего договора являются:

1.2.1. право аренды Застройщика на земельный участок с кадастровым номером 69:40:0200105:1530, площадью 12 985 кв.м, что подтверждается договором аренды земельного участка, предназначенного для комплексного освоения в целях жилищного строительства № 162-1 от 20.04.2020 года, зарегистрированным 27.04.2020г. в ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним, о чем сделана запись регистрации № 69:40:0200105:1530-69/068/2020-125.

1.2.2. положительное заключение негосударственной экспертизы по рабочему проекту строительства жилого дома, определенного пунктом 2.1. настоящего договора, от 06.12.2018г. № 69-2-1-2-0028-18, выданное ООО «Национальное агентство по строительству»;

1.2.3. проектная декларация, размещенная 05.12.2016г. на интернет-сайте АО СФ «ТВЕРЬАГРОСТРОЙ» - www.tveragrostroy.ru.

1.2.4. разрешение на строительство жилого дома № 69-гу69304000-252-2016, выданное 05.12.2016г. 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, ш. Бурашевское, д.60 «Многоквартирный жилой дом с пристроенной котельной, сети инженерной инфраструктуры в квартале застройки по ул. Вологодская и Бурашевское шоссе в г.Твери. 1-я очередь строительства, 1 этап строительства»** (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. А Участник(и) долевого строительства обязуется уплатить, обусловленную в разделе 3. настоящего договора, цену и принять в общую совместную собственность Объект долевого строительства.

Жилой дом имеет следующие характеристики

<u>Вид</u>	<u>Жилой дом</u>
Назначение	жилое
Этажность	15
Общая площадь, кв.м.	3978,00м ²
Материал наружных стен	Пенополистиролбетонный блок, кирпич облицовочный
Материал поэтажных перекрытий	монолит
Класс энергоэффективности	В
Класс сейсмостойкости	5

2.2. Объект долевого строительства имеет следующие характеристики:

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

Характеристика и комплектация Объекта долевого строительства, План Объекта долевого строительства и его расположение на плане этажа указаны в приложениях № 2 и № 3, которые являются неотъемлемыми частями настоящего договора.

Адрес (номер) Объекта долевого строительства (квартиры) и его характеристики, указанные в настоящем пункте на момент подписания настоящего договора, могут быть изменены по результатам проведения технической инвентаризации. Окончательный адрес Объекта долевого строительства фиксируется в передаточном акте, подписываемом сторонами после ввода дома в эксплуатацию.

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

3. Цена, сроки и порядок уплаты денежных средств

3.1. Участник(и) долевого строительства обязуется(ются) оплатить стоимость Объекта долевого строительства в размере _____ (_____) рублей __ копеек.

В стоимость Объекта долевого строительства, уплачиваемую Участником (ами) долевого строительства, входит стоимость доли в праве общей долевой собственности на общее имущество в составе Жилого дома.

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 прав на земельный участок;
- содержание службы Застройщика.

3.3. Денежные средства, указанные в пункте 3.1. настоящего договора, Участник(и) долевого строительства перечисляет(ют) на расчетный счет Застройщика.

Факт оплаты подтверждается копиями платежных поручений банка об исполнении платежа.

3.4. Сумма, указанная в пункте 3.1. настоящего договора и 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 с положениями ст.5 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «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(ами) 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. В случае, если фактическая общая площадь объекта изменится относительно его проектной площади более, чем на 5%, стороны обязуются в акте приема-передачи на Объект долевого строительства определить новую стоимость Объекта долевого строительства, исходя из разницы в площадях и стоимости одного квадратного метра общей площади Объекта долевого строительства, действующей на момент подписания настоящего договора.

В случае если фактическая площадь Объекта долевого строительства превысит его проектную площадь, Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику разницу в цене договора при подписании акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

В случае если фактическая площадь Объекта долевого строительства окажется меньше его проектной площади, Застройщик обязуется вернуть Участнику(ам) долевого строительства

разницу в цене Договора не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства. На сумму возврата не подлежат начислению проценты, неустойки, штрафы.

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

3.10. Передача Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику(ам) долевого строительства производится, при условии исполнения Участником 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 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, в споре и под арестом 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 несёт 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 ненадлежащих его отделки и ремонта, проведенных 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 30.09.2020г. Срок передачи Объекта долевого строительства, может уточняться в ходе строительства. Стороны пришли к соглашению, что допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Участнику(ам) долевого строительства Объекта долевого строительства при условии полного исполнения Участником(ами) долевого строительства обязательств по оплате Объекта долевого строительства.

5.1.3. Сообщить Участнику(ам) долевого строительства в заказном письме с уведомлением о вручении 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 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, так же может быть отправлено Участнику 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.

5.1.5. До государственной регистрации настоящего договора за свой счет осуществить уплату обязательного отчисления (взноса) на номинальный счет публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» в соответствии с требованиями части 3 статьи 10 Федерального закона от 29 июля 2017 г №218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан – участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

5.2. Застройщик вправе:

5.2.1. В случае необходимости, для осуществления строительства Объекта 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 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 Объекта 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 долевого строительства обязуется:

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 по акту приёма-передачи Объект долевого строительства от Застройщика.

Если Участник(и) 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.

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 акта приема-передачи Объекта долевого участия в строительстве подготовить пакет документов и подать на 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, электрощита до момента регистрации права собственности. В последующем, после оформления права собственности Участника(ов) Объекта возможно только с соблюдением требований, установленных действующим законодательством РФ.

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

6. Ответственность сторон

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения принятых на себя обязательств по настоящему договору сторона, не исполнившая и/или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Федеральным законом от 30.12.2004г. № 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 причинённые 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 которого 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) принятых на себя обязательств.

. 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(ов) долевого строительства. О переходе прав по настоящему договору Участник(и) долевого строительства обязан в письменной форме уведомить Застройщика в 3 (трёх) дневный срок с момента получения соответствующего подтверждающего документа из регистрирующего органа.

7.2. Уступка Участником(ами) долевого строительства прав требования по договору допускается с момента государственной регистрации настоящего договора до момента подписания сторонами акта приёма-передачи Объекта долевого строительства.

7.3. Уступка прав по настоящему договору подлежит государственной регистрации в

регистрирующем органе. Обязанности по регистрации уступки прав по настоящему договору возложены на Участника договора долевого строительства.

8. Прочие условия

8.1. В случае смерти Участника долевого строительства его права и обязанности по договору входят в состав наследства и переходят к наследникам Участника 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 вручены 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 инженерную инфраструктуру, относящиеся к Жилому дому, согласно проекта, с момента государственной регистрации права собственности на Объект долевого участия.

8.5. Участник(и) долевого строительства согласен 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 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 регистрации настоящего договора (включая дополнения и приложения к нему) 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 (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 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 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 долевого строительства Объекта 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»

электронная почта *sale@tveragrostroy.ru*

ОГРН 1026900517214

ИНН/КПП 6905008053 / 695001001

юридический и почтовый адрес: 170034, г. Тверь, пр-т Чайковского, д. 19а

банковские реквизиты: БИК 042809679

расч/сч 40702810463000006106 в Тверском отделении № 8607 ПАО Сбербанк г. Тверь

кор/сч 30101810700000000679

Генеральный директор:

м.п.

Д.В. Зверев

Участник(и) долевого строительства

контактные данные: тел. _____, электронная почта _____

ФИО, _____ года рождения, место рождения _____, паспорт _____, код подразделения _____ зарегистрированный(ая/ые) по адресу _____

Подпись /ФИО

Приложение № 1 к договору участия в долевом строительстве

стоимость объекта долевого строительства – _____ рублей		
график платежей		
№ п/п	срок оплаты	сумма в рублях
1.	не позднее 3 (трех) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора	_____

Застройщик
АО СФ «Тверьагросрой»
Генеральный директор

Участник(и) долевого строительства

_____ **Д.В. Зверев**

_____ **ФИО**

Приложение № 2 к договору
участия в долевом строительстве

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
<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"> • штукатурка стен по монолитным конструкциям
<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 установкой тройника с заглушкой без внутриквартирной разводки • система водопровода с установкой счетчика и запорного крана без внутриквартирной разводки • скрытая электропроводка под штукатуркой • открытая электропроводка на монолитной стене • подводка водогазопроводных труб к газовой плите 	<ul style="list-style-type: none"> • подготовка и выравнивание потолков • внутренние дверные блоки • установка сан.тех. приборов • установка газовой плиты • установка выключателей, розеток, эл. звонка, светильников, домофона • 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 style="text-align: center;">Установка дверного блока при входе в квартиру</p>	

Застройщик
АО СФ «Тверьагрострой»
Генеральный директор

_____ **Д.В. Зверев**

Участник(и) долевого строительства

_____ **ФИО**

Приложение № 3 к договору
участия в долевом строительстве

План Объекта долевого строительства

Застройщик
АО СФ «Тверьагросстрой»
Генеральный директор

_____ Д.В. Зверев

Участник(и) долевого строительства

_____ ФИО