ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ № _____

г. Тверь _____ г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ТверьДомСтрой» (ООО СЗ «ТверьДомСтрой»), именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице Генерального директора Сидоренко Александра Викторовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

(ФИО)_____, СНИЛС: _____, дата рождения: _____ г., место рождения: _____, паспорт гражданина Российской Федерации _____, выдан _____ _____ г., код подразделения _____, регистрация по месту жительства: _____, именуемый в дальнейшем **«Участник»**, с другой стороны, совместно именуемые Стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить указанный в настоящем пункте жилой дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать соответствующий объект долевого строительства Участнику, а Участник обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию.

Основные характеристики жилого дома в соответствии с проектной документацией:

Наименование: Многоквартирный 9-ти этажный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения, расположенный по адресу: г. Тверь, ул. Коминтерна, участок с кадастровым номером: 69:40:0400095:2242. Количество этажей: 10 (включая подвал). Общая площадь здания: 6031,29 кв. м. Материал наружных стен и каркаса объекта: со сборно-монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов. Материал перекрытий: сборные железобетонные. Класс энергоэффективности: С. Сейсмостойкость: 5 и менее баллов.

Разрешение на строительство: № 69-40-74-2023 от 25.08.2023, выдано Главным управлением архитектуры и градостроительной деятельности Тверской области.

Срок сдачи в эксплуатацию: 2 квартал 2026 г.

Срок передачи Участникам объектов долевого строительства: не позднее «31» декабря 2026 г.

Проектная декларация размещена на сайте: https://наш.дом.рф/сервисы/каталог-новостроек/объект/57435.

1.2. **Объектом долевого строительства** по настоящему договору является Жилое помещение (Квартира):

Тип помещения	№ помещения	Этаж	Проектная площадь, кв. м			Кол-во комнат
			Общая с холодными помещениями	Общая без холодных помещений	Жилая	

Планировка Квартиры, ее расположение на этаже приведены в Приложении № 1 к настоящему Договору.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

2.1. Цена Договора составляет _____ руб., НДС не облагается, при этом цена 1 кв.м. Объекта составляет 150 000 (Сто пятьдесят тысяч) рублей.

2.2. В Цену Договора входят следующие характеристики передаваемой Квартиры:

Окна и лоджии: ПВХ с 2-х камерным стеклопакетом.

Двери: Техническая входная дверь ДМ-1. Без установки межкомнатных дверей.

Стены: Без штукатурки.

Полы: Без стяжки.

Приборы учета: Установлены приборы учета расхода газа, воды, электроэнергии.

Отопление: Индивидуальное поквартирное газовое отопление (по проекту).

Электроснабжение: Прокладка скрытой электропроводки до внутриквартирного электрического шкафа (внутриквартирная разводка внутри помещений не выполняется), без установки электрических розеток и выключателей. Монтаж внутриквартирного щита с автоматом защиты. Подводка кабеля и подключение газового котла, сигнализаторов загазованности.

Слаботочные сети: Прокладка слаботочных сетей от этажного щита до квартиры (домофон, телевидение, интернет, телефон). Автономные оптико-электронные дымовые пожарные извещатели.

Вентиляция: Приточно-вытяжная вентиляция с естественным побуждением.

2.3. Участник обязан уплатить Цену Договора в следующем порядке: _____, но в любом случае не ранее даты государственной регистрации настоящего Договора, и не позднее даты ввода многоквартирного жилого дома в эксплуатацию.

Днем платежа по настоящему Договору считается день поступления денежных средств на эскроу-счет.

2.4. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены договора на специальный эскроу-счет, открываемый в Банке ВТБ (ПАО) (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом 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» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: Банк ВТБ (ПАО), место нахождения: г. Москва, 109147, ул. Воронцовская, д. 43, стр. 1, адрес электронной почты: info@vtb.ru, номер телефона: 8-800-100-24-24.

Депонент: _____

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ТверьДомСтрой»

Депонируемая сумма: _____

Основания перечисления Застройщику (бенефициару) депонированной суммы: разрешение на ввод в эксплуатацию объекта, полученного Застройщиком в соответствии с Законом № 214-ФЗ, или сведения о размещении в единой информационной системе жилищного строительства в соответствии с Законом № 214-ФЗ вышеуказанной информации.

Основания прекращения условного депонирования денежных средств:

- истечение срока условного депонирования;
- перечисление депонируемой суммы в полном объеме в соответствии с Договором счета эскроу;
- прекращение договора участия в долевом строительстве по основаниям, предусмотренным Законом;
- смена уполномоченного банка;
- возникновение иных оснований, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

Застройщик (согласно ч. 2.3 ст. 3 ФЗ-214) вправе сменить уполномоченный банк с переводом средств с эскроу-счетов, о чем обязан письменнно уведомить Участника. В свою очередь, Участник обязуется в срок не более 10 (Десяти) календарных дней подписать с Застройщиком Дополнительное соглашение к Договору.

2.5. В случае если в результате строительства фактическая площадь Объекта долевого строительства с холодными помещениями изменится более чем на 0,5 кв. м, по заявлению соответствующей Стороны цена Договора подлежит перерасчету. Для определения размера доплаты или возврата средств Стороны будут исходить из цены 1 кв. м, указанной в п. 2.1. настоящего Договора, и фактической площади Объекта с холодными помещениями. Доплата или возврат осуществляются не позднее 10 (десяти) рабочих дней с момента получения соответствующего заявления.

3. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ КВАРТИРЫ

3.1. Передача Квартиры Участнику осуществляется по Акту приема-передачи.

3.2. Застройщик обязуется не менее чем за 14 рабочих дней до наступления срока начала передачи и принятия направить Участнику сообщение о завершении строительства Жилого дома и о готовности Квартиры к передаче, а также предупредить Участника о необходимости принятия Квартиры и о последствиях бездействия Участника. Датой получения сообщения о завершении строительства является получение сообщения о завершении строительства Участником долевого строительства в отделении почтовой связи. В случае если Участник долевого строительства не явится в отделение почтовой связи для получения сообщения о завершении строительства, датой получения сообщения о завершении строительства является дата поступления указанного сообщения в отделение почтовой связи.

3.3. Участник долевого строительства, обязан приступить к приёмке объекта долевого строительства в течение 7 рабочих дней с момента получения уведомления о завершении строительства и/или в случае, если объект долевого строительства не принят, получения уведомления об устранении замечаний по качеству.

Участник долевого строительства обязуется принять Квартиру до истечения срока окончания передачи.

3.4. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Квартиры (в т. ч. неявка Участника долевого строительства для приемки Квартиры, необоснованный отказ в подписании акта приема-передачи Квартиры, иное бездействие участника долевого строительства), по причинам, не зависящим от Застройщика, Застройщик вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Квартиры Участнику долевого строительства. При этом риск случайной гибели Квартиры переходит к Участнику со дня составления таких одностороннего акта или иного документа о передаче Квартиры.

3.5. Наличие устранимых дефектов (несоответствий) приборов отопления, оконных блоков, дверей, а также иных видимых дефектов, позволяющих использовать объект долевого строительства в соответствии с его назначением, не является основанием отказа Участника от подписания Акта приема-передачи. В случае выявления таких дефектов Стороны указывают их перечень в Акте приема-передачи для устранения Застройщиком.

3.6. Срок передачи Квартиры Участнику долевого строительства может быть изменен по взаимному соглашению сторон.

3.7. После получения подписанного сторонами Акта приема-передачи Участник самостоятельно выполняет все действия, необходимые для осуществления регистрации права собственности на Квартиру.

3.8. В случае неполной оплаты Участником цены настоящего договора Застройщик вправе не передавать объект долевого строительства до момента исполнения Участником обязательства по оплате цены настоящего договора в

полном объеме. Такое отсутствие передачи объекта долевого строительства не является неисполнением обязательства по передаче объекта долевого строительства.

4. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК

4.1. Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства составляет 5 (пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Квартиры Участнику долевого строительства.

4.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Жилого дома, устанавливается в 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объектов долевого строительства, расположенных в Жилом доме.

4.3. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Квартиры и ее частей, в частности оконных блоков и дверей, устанавливаемых в соответствии с п. 2.2 Договора, если такие недостатки (дефекты) произошли вследствие нормального износа частей объекта долевого строительства, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного Участником или привлеченными им третьими лицами. В случае обнаружения недостатков в Квартире Участник обязан письменно обратиться к Застройщику, предъявив при этом копию документа о регистрации права собственности и документы, обосновывающие заявленные требования.

4.4. Недостатки, обнаруженные в течение гарантийного срока, которые не могли быть выявлены при осмотре Квартиры и подписании передаточного акта и за которые несет ответственность Застройщик, должны быть устранены Застройщиком самостоятельно или с привлечением Застройщиком иных лиц в течение 60 дней после составления сторонами акта о выявленных недостатках, если иной срок устранения недостатков не будет предложен Застройщиком и согласован с Участником долевого строительства в акте о выявленных недостатках.

5. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

5.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Федеральным законом 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» (далее – Закон № 214-ФЗ). Во всем, что не предусмотрено настоящим Договором, стороны руководствуются положениями указанного закона.

5.2. Уступка права требования Участником по настоящему Договору допускается до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства и только после уплаты им цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства. В случае уступки права требования по настоящему Договору третьему лицу Участник обязуется письменно уведомить Застройщика с приложением документов, подтверждающих зарегистрированную уступку.

5.3. С момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства Участник обязуется оплачивать организации, обслуживающей объект недвижимости, расходы по техническому обслуживанию, эксплуатационным и коммунальным услугам, поддерживать объект в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, осуществлять пользование объектом с учетом соблюдения требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, в том числе в соответствии с Правилами пользования жилыми помещениями (утв. Постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 № 25), Правилами содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (утв. Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491) и Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда (утв. Постановлением Госстроя России от 27.09.2003 № 170).

5.4. После ввода жилого дома в эксплуатацию Участник не вправе осуществлять действия, направленные на изменение архитектурных решений, предусмотренных проектом, в том числе: замена окон, произведение остекления, не предусмотренного для данного Жилого дома, замена облицовочного материала, покраска фасада, его частей, создание, изменение или ликвидация крылец, навесов, козырьков, карнизов, балконов, лоджий, изменение художественной подсветки. В случае нарушения требований настоящего пункта Участник обязан уплатить Застройщику штраф в размере 10% от цены договора, указанной в п. 2.1, кроме того, Участник долевого строительства обязан вернуть измененные им архитектурные решения в первоначальное состояние.

5.5. Адресом Участника для направления ему корреспонденции по настоящему Договору является адрес регистрации. В случае изменения адреса или иных реквизитов Участника долевого строительства, указанных в договоре, последний обязан письменно уведомить Застройщика в трёхдневный срок с момента такого изменения. В случае нарушения Участником указанной обязанности корреспонденция, направленная по указанному в настоящем пункте адресу, считается отправленной надлежащим образом. Все затраты, вызванные переоформлением документов в связи с несоблюдением Участником обязанности по извещению Застройщика, предусмотренной настоящим пунктом, Участник обязан возместить Застройщику.

5.6. Стороны подтверждают взаимное согласие на обмен в электронном виде юридически значимыми документами. Стороны признают юридическую силу всех извещений, уведомлений, претензий, счетов на оплату и иных документов, направленных Сторонами друг другу в электронном виде во исполнение настоящего Договора по

указанным в Договоре адресам электронной почты. Каждая из Сторон несет риск не извещения второй стороны об изменении своего адреса электронной почты.

5.7. Участник уведомлен и согласен с тем, что земельный участок под жилым домом может быть изменен по результатам межевания, при этом площадь земельного участка может быть увеличена или уменьшена. Участник уведомлен и согласен с тем, что проектные характеристики многоквартирного дома могут быть изменены по результатам изменения проектной документации, при этом площадь дома может быть увеличена или уменьшена. Участник согласен с тем, что права Застройщика на земельный участок под жилым домом могут быть переданы в залог третьим лицам.

5.8. Любые действия с земельным участком, а также действия по регистрации Застройщиком прав на строящийся объект незавершенного строительства, действия в отношении объекта незавершенного строительства, не влекут изменения либо прекращение обязательств, связанных с передачей Участнику Объекта долевого строительства.

5.9. Застройщик вправе в одностороннем порядке до подписания с Участником акта приема-передачи вносить изменения в проектную документацию относительно состава, количества и площади жилых и нежилых помещений Жилого дома, помещений общественного и технического назначения, помещений общего пользования, а также изменять отдельные проектные решения, не ухудшающие качество и конструктивную надёжность Жилого дома, включая, но не ограничиваясь, изменения, касающиеся внутренней отделки объекта долевого строительства, остекления лоджий, марки/модели газового оборудования, установки дверей и пр.

5.10. Подписанием настоящего Договора для целей заключения с Застройщиком настоящего Договора и его последующего исполнения, а также для целей предоставления информации об услугах Застройщика Участник дает свое согласие на обработку своих персональных данных: фамилия, имя, отчество, СНИЛС, дата и место рождения, место жительства, телефон, адрес электронной почты, документ, удостоверяющий личность, финансовое положение, доходы и любая иная информация, относящаяся к личности Участника, доступная либо известная в любой конкретный момент времени Застройщику, предусмотренная 152-ФЗ РФ «О персональных данных». Настоящее согласие предоставляется на осуществление следующих действий в отношении Персональных данных: сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передача), обезличивание, блокирование, уничтожение, обработка персональных данных Банком в целях открытия счета эскроу. Обработка Персональных данных осуществляется Застройщиком с применением следующих основных способов (но, не ограничиваясь ими): хранение, запись на электронные носители и их хранение, составление перечней. Настоящее согласие дается на срок действия настоящего Договора и в течение 5 (пяти) лет с даты прекращения Договора, в соответствии с действующим законодательством РФ.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН И РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

6.1. За нарушение Участником срока уплаты цены, указанной в п. 2.1 Договора, Застройщик вправе требовать уплаты Участником долевого строительства неустойки в размере 1/300 (одной трехсотой) ключевой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

6.2. Сторона освобождается от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение данного договора, если докажет, что это было вызвано действием непреодолимой силы, то есть форс-мажорными обстоятельствами. К ним относятся чрезвычайные ситуации природного и техногенного характера; военные действия и блокада; массовые беспорядки и групповые правонарушения; пожары и наводнения; сложные климатические условия для данной местности, при которых строительные работы не производятся.

6.3. Застройщик не несет ответственности за безопасность Участника в случае самовольного проникновения Участника на строительную площадку для посещения строящегося дома без сопровождения представителя со стороны Застройщика, ответственного за безопасное ведение работ, и без средств индивидуальной защиты (каски).

6.4. Застройщик не несет ответственности за нарушение органом, выдавшим разрешение на строительство, сроков, предусмотренных Градостроительным кодексом РФ для выдачи Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, и признается исполнившим обязательство по вводу объекта в эксплуатацию надлежащим образом при условии подачи заявления и необходимого комплекта документов по вводу объекта в эксплуатацию в орган, выдавший разрешение на строительство, в срок не позднее срока действия разрешения на строительство.

6.5. Сторона, нарушившая свои обязательства по настоящему Договору или в связи с ним, освобождается от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, если они были вызваны причинами, за которые отвечает другая Сторона.

6.6. Все споры по договору разрешаются в обязательном претензионном порядке. Срок рассмотрения претензии – 60 календарных дней со дня получения. Споры, не урегулированные в претензионном порядке, подлежат рассмотрению судом в соответствии с действующим законодательством.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

7.1. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до полного исполнения Сторонами принятых обязательств.

7.2. Договор считается полностью исполненным: со стороны Застройщика – с момента подписания сторонами акта

приема-передачи Квартиры или иного документа о передаче; со стороны Участника – с момента оплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим Договором и подписания сторонами акта приема-передачи Квартиры или иного документа о передаче.

7.3. Расторжение договора возможно по соглашению сторон, в случаях прямо установленных договором, и в случаях, предусмотренных законодательством РФ.

9. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик: ООО СЗ «ТверьДомСтрой»
170021, г. Тверь, ул. Мичурина, д.10, офис 1, тел. 8 (4822) 78-22-08
ИНН 6950175070 КПП 695201001 ОГРН 1136952020479
электронная почта: info@tds69.ru
р/счет 40702810627250021153 в Филиал «Центральный» Банка ВТБ (ПАО) в г. Москве
кор/счет 30101810145250000411 БИК 044525411

_____/_____ М.П.

Участник долевого строительства: _____
Номер телефона: _____
Электронная почта: _____

Приложение № 1
к Договору участия в долевом строительстве
№ _____ от _____ г.

Планировка помещения и его расположение на этаже Жилого дома

Тип помещения	№ помещения	Этаж

Застройщик:
ООО СЗ «ТверьДомСтрой»

_____/_____

М.П.

Участник:

_____/_____