

ДОГОВОР
долевого участия в строительстве жилья №

г. Тверь
____.____.201_ года

Общество с ограниченной ответственностью «СтройКомплект», зарегистрировано 23 июля 2014 года МИФНС России №12 по Тверской области, местонахождение: 170000, г. Тверь, проспект 50 лет Октября, дом 17, офис 314, в лице **директора гр. Филипповой Анны Сергеевны**, место рождения – гор. Тверь, паспорт, действующей на основании Устава, протокола № 1 внеочередного общего собрания учредителей ООО «СтройКомплект» от 07 июня 2018 года, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и _____ года рождения, место рождения – _____, паспорт, выдан _____, код подразделения _____, зарегистрированный по месту жительства: _____, не состоящий (состоящий) в браке, именуемый в дальнейшем «Участник», с другой стороны, совместно именуемые в тексте настоящего договора – «Стороны», по отдельности – «Сторона», заключили настоящий договор на участие в долевом строительстве (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Участник принимает участие в финансировании строительства жилого многоквартирного дома со встроенными помещениями, расположенного по адресу: Тверская область, г. Тверь, ул. Ткача д.14, кадастровый номер земельного участка 69:40:0300041:32. Земельный участок для строительства Жилого дома, принадлежит Застройщику на праве аренды, что подтверждается Договором аренды земельного участка.

Данные о жилом многоквартирном доме со встроенными помещениями, расположенном по адресу: Тверская область, г. Тверь, ул. Ткача д.14:

11-ти этажный 59-ти квартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями в цокольном этаже имеет общую площадь 4550,2 кв.м. Материал наружных стен объекта: мелкоштучные каменные материалы (кирпич). Перекрытия сборные железобетонные. Класс энергоэффективности: В. Район не сейсмоактивен.

Право Застройщика на привлечение денежных средств для строительства жилого дома с принятием на себя обязательств, после исполнения которых, у Участников долевого строительства возникнет право собственности на жилое помещение (квартиру) в строящемся жилым доме, подтверждают следующие документы:

- Свидетельство о постановке на учет в налоговом органе Застройщика серия 69 №002229989 от 23.07.2014 года;

- Разрешение на строительство от «22» ноября 2017 года № 69-гу69304000-240-2017 Многоквартирного жилого дома;

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от «18» февраля 2016 года №69-69/002-69/140/001/2016-519/2.

1.2. После окончания строительства и ввода дома в эксплуатацию, при условии полной оплаты Участника оговоренной настоящим Договором суммы, **Общество с ограниченной ответственностью «СтройКомплект»** передает Участнику по Акту приема-передачи:

1. **__-комнатную квартиру, строительный № __, на __ этаже указанного дома, общей проектной площадью __ кв.м., проектной площадью квартиры __ кв.м., жилой площадью __ кв.м., с лоджией (с коэффициентом 1) __ кв.м.**

1.3. Общая площадь Жилого помещения определяется согласно проекту по внутреннему контуру стен и уточняется после проведения обмеров Органом технической инвентаризации или кадастровым инженером.

Границы Жилого помещения выделены цветом на поэтажной схеме строительства Объекта (Приложение № 1 к настоящему Договору).

1.4. Расчетная площадь Жилого помещения (используемая Сторонами для определения объема финансирования по настоящему Договору) – общая площадь Жилого помещения в соответствии с проектом без учета площади Лоджии.

Общее имущество – помещения общего назначения строительства Объекта, земельный участок, передаваемые Дольщику в общую долевую собственность по завершению строительства Объекта.

К Общему имуществу Объекта относятся земельный участок, на котором осуществляется строительство Объекта, сформированный под строительство Объекта и существующий на момент ввода Объекта в эксплуатацию, внутренние и наружные (в соответствии с актами разграничения балансовой и эксплуатационной ответственностью, оформленными с организациями, выдавшими ТУ на подключения) инженерные коммуникации, инженерное оборудование, включая, но не ограничиваясь: электропроводка, насосная, водомерная; помещения общего пользования, в том числе входные группы в жилую часть Объекта, лестничные площадки, лестничные марши, межквартирные коридоры, лифтовое оборудование и холлы, а так же иные помещения, предназначенные для обслуживания более одного помещения в многоквартирном жилом доме.

Площади помещений общего пользования строительства будут уточнены после ввода Объекта в эксплуатацию по замерам, произведенным Органом технической инвентаризации или кадастровым инженером.

Изменение фасада Объекта - установка (смена) окон/оконных рам, остекление лоджии, установка кондиционеров или телевизионных тарелок вне жилых помещений или установка иных конструкций, которые, по мнению Застройщика, могут изменить внешний фасад многоквартирного жилого дома.

Третьи лица - любые физические и юридические лица, не являющиеся сторонами настоящего Договора.

Лоджия – это помещение (лоджия, балкон, терраса), встроенное в Объект и имеющее ограниченную глубину, взаимоувязанную с Жилым помещением, к которому она примыкает.

1.5. Планируемый срок завершения строительства – 2-й квартал 2020 года, т.е. не позднее 30.06.2020 года.

1.6. Застройщик уведомляет, что проектная декларация строительства размещена на сайте: <http://stroiteldg.ru>.

2. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ РАЗМЕРОВ И СРОКОВ ФИНАНСИРОВАНИЯ

2.1. Участник осуществляет финансирование путем передачи денежных средств **Обществу с ограниченной ответственностью «СтройКомплект»** в размере _____ (_____) рублей, НДС не облагается, исходя из цены 1 (Одного) кв. метра – _____ (_____) рублей.

В Общую цену Жилого помещения включается:

- стоимость финансирования строительства Жилого помещения, которая определяется как 95% от общей стоимости Жилого помещения и составляет сумму в размере _____ (_____) рублей, НДС не облагается;

- стоимость вознаграждения Застройщика, которая определяется как 5 % от общей стоимости Жилого помещения и составляет сумму в размере _____ (_____) рублей, НДС не облагается.

2.2. Если при завершении строительства объекта долевого участия сумма средств, полученных Застройщиком на возмещение затрат превышает фактическую стоимость объекта строительства, то такая разница между этими суммами (так называемая экономия) остается в распоряжении Застройщика.

Указанная в п.2.1 Общая цена Жилого помещения включает в себя стоимость строительства Жилого помещения и доли в праве общей долевой собственности в Общем имуществе Объекта, коммуникаций и сетей инженерных обеспечений, благоустройства прилегающей территории, финансирования инфраструктуры дворовой территории, стоимость природоохранных и иных необходимых работ, предусмотренных проектной документацией, и стоимость доли в праве на земельный участок, стоимость отделки Жилого помещения, которая производится силами Застройщика, затраты на отчисления обязательных взносов в Компенсационный фонд, а также вознаграждение Застройщика

Общая цена Жилого помещения подлежит уточнению согласно пункту 2.6. Договора.

2.3. Участник обязуется уплатить **Обществу с ограниченной ответственностью «СтройКомплект»** указанную в п. 2.1. настоящего договора сумму в размере _____ (_____) рублей, НДС не облагается, за счет собственных средств не позднее 5 рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тверской области.

2.4. Платежи производятся **Обществу с ограниченной ответственностью «СтройКомплект»** путем перечисления денежных средств на специальный счет Застройщика. При перечислении

денежных средств в безналичном порядке, Сторона договора обязана в назначении платежа указывать номер контракта, его дату и очередность производимого платежа.

2.5. Датой платежа считается дата поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

2.6. В течение 1 (Одного) месяца после окончания строительства Первого этапа и ввода его в эксплуатацию, Стороны на основании обмеров Органа технической инвентаризации или кадастрового инженера, произведут уточнение Расчетной площади Жилого помещения, передаваемого Дольщику, и окончательные взаиморасчеты, исходя из стоимости финансирования одного квадратного метра Расчетной площади, указанного в пункте 2.1. настоящего Договора. Уточнение Расчетной площади и окончательной стоимости Жилого помещения осуществляется Сторонами в Акте приема-передачи Жилого помещения, в соответствии с данными, указанными Застройщиком в уведомлении, направляемом Дольщику.

Если Расчетная площадь Жилого помещения в соответствии с данными технической инвентаризации окажется больше площади, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, Дольщик обязан дополнительно уплатить Застройщику сумму, соответствующую стоимости дополнительно переданных метров из расчета стоимости финансирования одного квадратного метра, указанной в пункте 2.1. настоящего Договора, в течение трех рабочих дней с момента уведомления Дольщика Застройщиком о необходимости произведения доплаты на основании уточненных данных Расчетной площади Жилого помещения (далее Уведомление).

Уведомление направляется по почте заказным письмом с описью вложения либо путем вручения Стороне (её полномочному представителю) непосредственно.

При направлении по почте, Уведомление считается полученным по истечении шести календарных дней с момента направления заказного письма по адресу, указанному в Статье 7 настоящего Договора.

Кроме того, Дольщик также считается извещенным (получившим Уведомление) надлежащим образом Застройщиком, если:

- 1) Дольщик отказался от получения Уведомления, и этот отказ зафиксирован Застройщиком;
- 2) несмотря на почтовое извещение, Дольщик не явился за получением Уведомления;
- 3) Уведомление, направленное по адресу Дольщика, указанному в Статье 7 настоящего Договора, не вручено в связи с отсутствием адресата по указанному адресу.

Если Расчетная площадь Жилого помещения в соответствии с данными технической инвентаризации окажется меньше площади, указанной в п. 1.2. Договора, Застройщик обязан возратить Дольщику сумму, соответствующую стоимости не переданных метров из расчета стоимости финансирования одного квадратного метра, указанной в пункте 2.1. настоящего Договора, в тридцатидневный срок со дня регистрации права собственности на жилое помещение при условии получения соответствующего требования от Дольщика.

3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

3.1. В обязанности **Общества с ограниченной ответственностью «СтройКомплект»** входит выполнение следующих видов работ:

- Общестроительные работы;
- Штукатурка стен кирпичной кладки простая (кроме санузлов и откосов);
- ПВХ окна 2-го остекления (без подоконников);
- Работы по отоплению (алюминиевые радиаторы, полипропиленовые трубы);
- Асфальтирование пешеходных дорожек и проезжей части;
- Наружные и внутренние коммуникации (подводка холодной и горячей воды, канализация, газификация); Подготовка под конструкцию полов (стяжка);
- Установка входной двери;
- Установка газового счетчика;
- Установка счетчиков на воду;
- Остекление лоджии;
- Электрооборудование (розетки, выключатели, эл. щиток, счетчик, эл. проводка).

3.2. Участник обязан в течение 10 (десяти) рабочих дней после подписания передаточного акта выполнить следующие виды работ:

- Установка почтовых ящиков.

3.3. В случае невыполнения «Участником» п.3.2. «Застройщик» выполняет указанные в п.3.2. виды работ своими силами с последующей оплатой «Участником» по расценкам, утвержденным приказом директора **Общества с ограниченной ответственностью «СтройКомплект»**.

3.4. При приобретении права собственности на объект (**квартира, строительный №**), Участник приобретает право общей долевой собственности в соответствии со статьей 38 Жилищного кодекса РФ, в том числе и на земельный участок (кадастровый номер 69:40:0300041:32).

3.5. Квартира передается Участнику под отделку строго после подписания акта приема-передачи квартиры под отделку. В случае наличия оснований для одностороннего отказа **Общества с ограниченной ответственностью «СтройКомплект»** от исполнения договора, предусмотренных Законом (просрочка внесения Участником, при оплате единовременным платежом, платежа в течение более чем два месяца, систематическое нарушение Участником сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца при поэтапном внесении платы), **Общество с ограниченной ответственностью «СтройКомплект»** вправе расторгнуть договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме Участнику в порядке, предусмотренном частью 4 **статьи 8** Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ», предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении Участником такого требования и при наличии у **Общества с ограниченной ответственностью «СтройКомплект»** сведений о получении Участником предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе «Участника» от его получения или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу **Общества с ограниченной ответственностью «СтройКомплект»** имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора. В случае одностороннего отказа одной из сторон от исполнения договора договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения. В случае одностороннего отказа застройщика от исполнения договора по основаниям, предусмотренным Законом (просрочка внесения Участником, при оплате единовременным платежом, платежа в течение более чем два месяца, систематическое нарушение Участником сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца при поэтапном внесении платы), **Общество с ограниченной ответственностью «СтройКомплект»** обязано возвратить денежные средства, уплаченные Участником в счет цены договора, в течение десяти рабочих дней со дня его расторжения. Если в указанный срок Участник не обратился в **Общество с ограниченной ответственностью «СтройКомплект»** за получением денежных средств, уплаченных «Участником» в счет цены договора, **Общество с ограниченной ответственностью «СтройКомплект»** не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить эти денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения **Общества с ограниченной ответственностью «СтройКомплект»**, о чем сообщается Участнику.

3.6. По окончании строительства и ввода дома в эксплуатацию **Общество с ограниченной ответственностью «СтройКомплект»** передает Участнику комплект документов, необходимых для оформления права собственности «Участника» на квартиру: акт приема-передачи, кадастровый паспорт.

3.7. После подписания акта приема-передачи, **Общество с ограниченной ответственностью «СтройКомплект»** не несет ответственности за сроки регистрации права собственности на квартиру Участника.

3.8. После подписания акта приема-передачи, **Общество с ограниченной ответственностью «СтройКомплект»** не несет ответственности за сроки регистрации права собственности на квартиру Участника.

3.9. Наличие утвержденного акта приемки завершеного строительством объекта означает его соответствие проекту, нормам действующего законодательства РФ, правилам, положениям и т.п., применяемым в строительстве, а также отсутствие существенных недостатков у объекта и квартиры. Квартира передается Участнику в течение 3 (трех) месяцев с момента ввода дома в

эксплуатацию и подписания акта приема-передачи. На квартиру в соответствии с Федеральным законом РФ № 214-ФЗ от 22.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», устанавливается гарантийный срок – 5 лет, который исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, участнику долевого строительства.

3.10. Участник вправе после формирования в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тверской области пакета документов, необходимого для оформления Участником прав собственности на квартиру, подать заявление на государственную регистрацию права собственности на квартиру в соответствующее подразделение Федеральной регистрационной службы.

3.11. Окончательный расчет по договору производится после обмеров БТИ. В случае изменения площадей по уточненным обмерам БТИ, после приемки, разница компенсируется соответственно «Участником» или «Застройщиком» из расчета, указанного в п.2.1, в течение 30 дней с момента произведенного перерасчета.

3.12. Управляющая Компания заключает договоры на поставку газа, поставку электроэнергии, пуск газа, техническое обслуживание газопровода и инженерных сетей, пусконаладочные работы по котельной, сервисное обслуживание котельной, нанимает обслуживающий персонал котельной.

3.13. Управляющая Компания осуществляет затраты на энергоресурсы по эксплуатации котельной и мест общего пользования дома с момента передачи квартир под отделку, а также по эксплуатации инженерных сетей и коммуникаций.

3.14. Участник несет расходы Управляющей Компании пропорционально площади квартиры и других объектов, с момента фактического подключения инженерных коммуникаций, согласно счетам, выставляемым эксплуатирующими организациями.

3.15. Участник производит оплату за электроэнергию с момента установки счетчика по учету электроэнергии.

3.16. Инженерные сети водоснабжения, канализации, электроснабжения, газоснабжения, телефонизации на баланс эксплуатирующих организаций передает Управляющая Компания.

3.17. Невыполнение или ненадлежащее выполнение Участником хотя бы одного обязательства по договору является существенным его нарушением, и влечет ответственность и последствия в соответствии с законодательством РФ и условиями настоящего договора.

3.18. Регистрация договора, дополнительных соглашений, права собственности совершаются Участником самостоятельно и за свой счет. Право собственности Участника на квартиру возникает у него с момента регистрации в порядке, определенном законодательством РФ.

3.19. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по возврату денежных средств, внесенных Участником долевого строительства и по уплате Участнику долевого строительства денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче Объекта долевого строительства, и иных причитающихся Участнику долевого строительства в соответствии с Договором и (или) федеральными законами денежных средств, с момента государственной регистрации Договора у Участника долевого строительства (залогодержателя) считаются находящимися в залоге права аренды земельного участка, принадлежащего на праве аренды Застройщику, на котором осуществляется строительство Объекта, и строящийся на этом земельном участке Объект (далее-«Предмет залога»).

В Предмет залога не входят находящиеся или строящиеся на земельном участке иные, здания, сооружения и объекты недвижимого имущества, принадлежащие Застройщику или третьим лицам.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. В случае невыполнения или ненадлежащего исполнения «Участником» п.п. 2.3, 2.2, 4.6. настоящего договора Застройщик имеет право в одностороннем порядке расторгнуть Договор или изменить стоимость, предусмотренную п.2.1 настоящего договора.

4.2. В случае расторжения договора по инициативе Участника, Застройщик возвращает ему внесенную сумму в порядке и условиях, предусмотренных положениями Федерального закона РФ № 214-ФЗ от 22.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных

объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

4.3. Участник имеет право требовать исполнения Застройщиком обязательств по настоящему Договору.

4.4. Участник имеет право получать информацию от Застройщика о ходе строительства.

4.5. Участник имеет право на перепланировку и переоборудование квартиры только после оформления права собственности на данную квартиру или с письменного согласия Застройщика, при условии предоставления проекта перепланировки, согласованного проектной организацией.

4.6. Во всем, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны будут руководствоваться действующим законодательством РФ.

5. ФОРС-МАЖОР

5.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства по настоящему Договору, несет ответственность в соответствии с действующим законодательством, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств (включая стихийные бедствия, общественные беспорядки или забастовки, издание актов государственных органов).

5.2. Если возникают обстоятельства непреодолимой силы, не дающие возможности Сторонам полностью или частично выполнить свои обязательства по Договору, то период времени, в течение которого должны выполняться такие обязательства, будет продлен на срок, равный тому, в течение которого длятся такие обстоятельства.

5.3. Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более 3 (трех) месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от исполнения обязательства, для которого наступила невозможность исполнения. Стороны не имеют права на компенсацию за любые возможные убытки, понесенные в связи с действиями таких обстоятельств.

5.4. Сторона, которая не может выполнить свои обязательства из-за вышеуказанных обстоятельств, обязана немедленно сообщить другой Стороне о возникновении и прекращении обстоятельств, препятствующих выполнению обязательств. Свидетельства, выданные Торгово-промышленной палатой Российской Федерации либо ее региональным отделением, будут достаточным доказательством существования и длительности таких обстоятельств.

6. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

6.1. Телевидение.

6.1.1. Прокладка телевизионных коммуникаций эфирного телевидения, включая установку антенны, дополнительно оплачивается Участником.

6.2. Домофон:

6.2.1. Установка домофона оплачивается Участником дополнительно.

6.3. Радио:

6.3.1. Стоимость радиификации оплачивается Участником дополнительно.

6.4. Охранно-пожарная сигнализация.

6.4.1. Устройство охранно-пожарной сигнализации оплачивается Участником дополнительно.

6.5. Уборка строительного мусора после выполнения работ, предусмотренных п.3.1 настоящего договора, производится **Обществом с ограниченной ответственностью «СтройКомплект»**.

6.6. Изменения, дополнения и поправки к настоящему Договору осуществляются по взаимному согласию Сторон и имеют равноценную с ним юридическую силу, являясь неотъемлемой его частью, если они совершены в письменной форме и подписаны надлежащим образом обеими Сторонами.

6.7. Настоящий Договор вступает в силу с момента подписания его Сторонами.

6.8. Договор долевого участия в строительстве жилья подлежит регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тверской области.

6.9. Настоящий Договор составлен в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один экземпляр для предоставления в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

7. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

УЧАСТНИК

Паспорт
код подразделения
Зарегистрирован:
Р/сч: в
БИК

ЗАСТРОЙЩИК

**Общество с ограниченной ответственностью
«СтройКомплект»**

Юр. адрес: 170040, область Тверская, г. Тверь,
проспект 50 лет Октября, дом 17
ОГРН 1146952014582,
ИНН 6950184999, КПП 695001001
Расчетный счет застройщика: 40702810919000002505
Тверской региональный филиал АО «Россельхозбанк»
БИК 042809795
ИНН/КПП 7725114488/695243001

Подпись _____

Директор _____ А.С. Филиппова

М.П.

Приложение 1 к Договору №
от «___» _____ 2018 года
Выкопировка из типового плана () этажа Объекта

Жилой дом, расположенный по адресу:

Тверская область, г. Тверь, ул. Ткача д.14, кадастровый номер земельного участка
69:40:0300041:32

однокомнатная квартира,

Строительный номер № _____,

Этаж _____,

**Общей проектной площадью кв.м.
проектной площадью квартиры кв.м.,
жилой площадью кв.м.,
с балконом кв.м.**

УЧАСТНИК

ЗАСТРОЙЩИК

**Общество с ограниченной ответственностью
«СтройКомплект»**

Юр. адрес: 170040, область Тверская, г. Тверь,
проспект 50 лет Октября, дом 17

ОГРН 1146952014582,

ИНН 6950184999, КПП 695001001

Расчетный счет застройщика: 40702810919000002505

Тверской региональный филиал АО «Россельхозбанк»

БИК 042809795

ИНН/КПП 7725114488/695243001

Директор _____ А.С. Филиппова
М.П.

Подпись _____