**ДОГОВОР**

**УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ ЖИЛОГО ДОМА № 6/1/**

**(проект)**

**г. Тверь «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2017 г.**

**Общество с ограниченной ответственностью «СтройЖилКомплект»**, ИНН 6950089576, КПП 695001001, ОРГН 1086952022948, зарегистрированное 10 сентября 2008 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №12 по Тверской области, находящееся по адресу: 170043, г. Тверь, Волоколамское шоссе д. 49, именуемое в дальнейшем «Застройщик» в лице генерального директора Смирнова Кирилла Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны и

**Гражданка РФ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, именуемая в дальнейшем «Участник долевого строительства», при совместном упоминании именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор (далее «Договор») о нижеследующем:

1. **ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ**
   1. **Объект недвижимости** –79 квартирная 10 - и этажная секция -1-й этап шестой очереди строительства Жилого комплекса «Звездный» (273-х квартирный 9-10 этажный жилой дом, 1-4 этапы строительства, расположенный по адресу: г. Тверь, 1-й пер. Вагонников, возводимый на земельном участке кадастровый номер 69:40:0100034:44, подключенном к городским инженерным коммуникациям, обеспеченном комплексом благоустройства, озеленения и малых форм).
   2. **Площадь Объекта** – 5138,9 м2 (о**бщая площадь квартир - 4634,8 м 2 , кроме того, площадь лоджий с коэффициентом 0,5 – 125,5** м2,, площадь встроенных помещений непроизводственного назначения цокольного этажа- 228,9 м2,  площадь технических помещений – 88,6 м2 , площадь встроенного помещения 1-й этаж - 61,1 м2 ). Площадь Объекта определяется проектом по внутреннему контуру стен и уточняется после проведения обмеров кадастровым инженером.
   3. **Застройщик** - Общество с ограниченной ответственностью «СтройЖилКомплект» (ОГРН 1086952022948 ИНН 6950089576 КПП 695001001), имеющее право аренды на застраиваемый земельный участок, кадастровый номер 69:40:0100034:44, расположенный по адресу: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: г. Тверь, 1-й пер. Вагонников, д.2 площадью 14 674 кв. м (далее - **Участок**), и привлекающее денежные средства физических и/или юридических лиц для строительства жилого дома на указанном земельном участке в соответствии с проектной документацией и на основании полученного разрешения на строительство. Строительно-монтажные работы Застройщиком не производятся, а осуществляются путем привлечения третьих лиц, имеющих допуски саморегулируемых организаций на производство соответствующих видов работ.
   4. **Участники долевого строительства** - граждане, юридические лица, денежные средства которых привлечены для долевого строительства объекта недвижимости и у которых по завершению строительства и ввода объекта в эксплуатацию возникают права собственности на объект долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в жилом доме.
   5. **Жилое помещение** - квартира, передаваемая Участнику долевого строительства в собственность по завершению строительства Объекта недвижимости, имеющая следующие характеристики:

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | **Кол-во**  **комнат** | **Условный**  **проектный**  **№ на площадке** | **Проектная площадь**  **жилого**  **помещения**  **кв.м** | **Проектная площадь балконов и/или**  **лоджий с**  **коэффициентом 0,5 кв.м** | **Расчетная площадь жилого помещения**  **(Сумма столбцов 5 и 6 таблицы), кв.м** |
| **Дом/этап** | **этаж** |
|  |  |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **6** | **7** |
| 1-й пер. Вагонников, д. 2/1 |  |  |  |  |  |  |

* 1. **Проектная площадь жилого помещения** – общая проектная площадь всех частей жилого помещения.
  2. **Расчетная площадь Жилого помещения** – общая площадь всех частей жилого помещения, а также площадь балконов и лоджий (с коэффициентом 0,5), используемая Сторонами для расчетов стоимости по настоящему Договору.
  3. **Объект долевого строительства** – Жилое помещение и общее имущество в многоквартирном доме, подлежащие передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости, входящие в состав указанного в п.1.1 многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строящихся (создаваемых) также с привлечением денежных средств участника долевого строительства.
  4. **Общее имущество** – помещения общего пользования Объекта, земельный участок, передаваемые Участнику долевого строительства в общую долевую собственность по завершении строительства Объекта. К Общему имуществу Объекта относятся земельный участок, внутренние инженерные коммуникации, помещения общего пользования, в том числе входные группы в жилую часть дома, лестничные площадки, лестничные марши, межквартирные коридоры, лифтовое оборудование и холлы, электрощитовая, насосная и прочее имущество, обслуживающее более одного помещения. Площади помещений общего пользования будут уточнены после ввода Объекта в эксплуатацию по замерам органов государственного технического учёта и (или) технической инвентаризации или кадастрового инженера.
  5. **Третьи лица** – любые физические и юридические лица, не являющиеся сторонами настоящего Договора.

1. **ЮРИДИЧЕСКИЕ ОСНОВАНИЯ К ЗАКЛЮЧЕНИЮ ДОГОВОРА. ГАРАНТИИ ЗАСТРОЙЩИКА**
   1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом Российской Федерации 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 РФ» (далее по тексту - ФЗ № 214-ФЗ).
   2. Застройщик осуществляет строительство Объекта недвижимости на основании:
      1. Договора аренды земельного участка № 347-1 от 25.05.2016 г., зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тверской области 07.06.2016 г. (номер регистрации 69-69/002-69/140/022/2016-362/1) и Дополнительного соглашения от 07.11.2016 г. №792-1 зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тверской области 14.11.2016 г. (номер регистрации 6969/002-69/140/046/2016-51/1).
      2. Разрешения на строительство № RU69310000- 435, выданного Инспекцией архстройконтроля Администрации г. Твери 12.09.2013 г. внесены изменения 04 октября 2016 г. (срок действия разрешения продлен 17.11.2016 г. до 31 .05.2019 г.)
      3. Проектной декларации от «01» июня 2017 г. опубликованной на Интернет сайте **star-tver.ru/proektnaya\_deklarachiya.**
   3. При заключении настоящего Договора Застройщик предоставляет Участнику долевого строительства следующие гарантии:
      1. Все необходимые для заключения и исполнения настоящего Договора разрешения и/или иные документы и/или договоры от соответствующих и уполномоченных на их предоставление государственных органов/лиц Застройщиком получены/заключены, являются юридически действительными и вступившими в силу.
      2. Застройщик располагает всеми необходимыми юридически действительными правами и полномочиями, разрешениями и документами (далее - Строительные документы) для законного осуществления строительства Объекта, заключения и исполнения настоящего Договора
2. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**
   1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок с привлечением других лиц построить Объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости передать Участнику долевого строительства **Жилое помещение:** квартиру, имеющую следующие характеристики:

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  | **Условный** | **Проектная площадь**  **жилого** | **Проектная площадь балконов и/или**  **лоджий с**  **коэффициентом 0,5 кв.м** | **Расчетная площадь жилого**  **помещения**  **сумма**  **(Сумма столбцов 5 и 6 Таблицы), кв.м** |
| **Дом/этап** | **этаж** | **Кол-во комнат Этаж** | **проектный** | **помещения** |
|  |  |  | **№ на площадке** | **кв.м** |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **6** | **7** |
| 1-й пер. Вагонников, д. 2/1 |  |  |  |  |  |  |

расположенную в жилом доме по строительному адресу: г. Тверь, 1-й пер. Вагонников, д.2 (шестая очередь первый этап строительства), возводимом на земельном участке, указанном в п. 1.3 настоящего Договора (далее по тексту – «Жилое помещение»), а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную цену договора и принять указанное Жилое помещение по акту приема-передачи при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости.

* 1. Стороны обязуются осуществить все необходимые действия в целях государственной регистрации настоящего Договора в порядке, установленном действующим законодательством.
  2. Обязательства по государственной регистрации настоящего Договора и права собственности на Жилое помещение Участник долевого строительства осуществляет за свой счет. В оплату расходов, в том числе, включаются: оплата услуг по постановке Жилого помещения на кадастровый учет; оплата расходов по государственной регистрации настоящего Договора, дополнений и изменений к нему.
  3. Застройщик гарантирует, что Жилое помещение не продано и не состоит под арестом. Застройщик гарантирует, что им не заключены с третьими лицами иные договоры долевого участия в отношении Объекта долевого строительства, указанного в п. 3.1. настоящего Договора.
  4. Все риски в период строительства объекта недвижимости, в том числе риск случайной гибели или повреждения квартиры до ее передачи Участнику долевого строительства по акту приема-передачи, несет Застройщик.
  5. Право собственности на Объект долевого строительства возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

1. **ЦЕНА ДОГОВОРА**
   1. Цена Договора по соглашению с Участником долевого строительства определена, как сумма денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства Застройщику на возмещение затрат на строительство Объекта долевого строительства и на оплату услуг Застройщика и составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек из расчета \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек за каждый квадратный метр расчетной площади Жилого помещения. Данная сумма НДС не облагается**.**
   2. Указанная в настоящем пункте стоимость одного квадратного метра Объекта долевого строительства согласована Сторонами, является окончательной.
   3. Общий объем финансирования, определяемый п. 4.1. Договора, осуществляемый Участником долевого строительства и составляющий Цену Договора направляется на:

- возмещение затрат на строительство Объекта долевого строительства

-оплату услуги Застройщика.

* + 1. Сумма денежных средств, подлежащая внесению Участником долевого строительства Застройщику на возмещение затрат на строительство Объекта долевого строительства составляет \_\_\_\_\_% от Цены договора. Данная сумма НДС не облагается.
    2. Сумма денежных средств на оплату услуг Застройщика за строительство Объекта долевого строительства составляет \_\_\_\_\_\_% от Цены договора. Указанная стоимость услуг Застройщика является его доходом, остается после ее получения от участника долевого строительства в распоряжении Застройщика. Данная сумма, согласно п. 23.1 п. 3 ст.149 НК РФ НДС  не облагается. Порядок оплаты услуги застройщика в составе поступающих взносов от участника долевого строительства определяется удельным весом  услуг Застройщика в составе каждого поступающего взноса, согласно настоящему пункту договора. Услуга Застройщика в целях налогообложения признается исходя из принципа равномерности (п. 2 ст. 271 НК РФ) в рамках заключенного договора ежеквартально, независимо от факта ее оплаты Участником долевого строительства. На момент подачи документов для получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, что соответствует 100%  готовности объекта долевого строительства подписывается  Акт приема-передачи оказанной услуги Застройщика, свидетельствующий о полном исполнении Застройщиком перед Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему договору и формировании его финансового результата
    3. При изменении соотношения между средствами, направляемыми на возмещение затрат на строительство и на оплату услуг Застройщика составляется и подписывается Сторонами дополнительное соглашение к Договору, составленное по форме Застройщика.
    4. Расчеты по настоящему договору осуществляются, согласно пункту 5.1. настоящего Договора.
  1. Если при завершении строительства объекта недвижимости возникает экономия средств долевого строительства, которая определяется как разница между суммой денежных средств, подлежащая внесению Участником долевого строительства Застройщику на возмещение затрат на строительство и суммой фактических расходов на строительство объекта, то такая разница признается дополнительным доходом от оказания услуги Застройщика и остается в его распоряжении. Данная сумма, согласно п. 23.1 п. 3 ст.149 НК РФ НДС не облагается.
  2. Площадь балкона (лоджии) с коэффициентом 1 входит в расчетную площадь квартиры и подлежит оплате на общих основаниях, согласно данному договору.
  3. Цена настоящего договора также включает расходы по аренде земельного участка под строительство многоквартирного жилого дома; расходы, направленные на строительство площадей общего пользования и объектов инженерного обеспечения объекта с площадями лестничных клеток, техническими этажами, техническим подпольем, электрощитовыми, теплотрассами и внешними сетями водопровода, кабельными линиями и прочими объектами, неразрывно связанными с системами жизнеобеспечения объекта, пропорционально общей полезной площади

1. **ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**.
   1. **В случае полной оплаты:**

5.1.1. Участник долевого строительства обязуется перечислить, на расчетный счет либо внести в кассу Застройщика денежные средства в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей НДС не облагается в следующем порядке:

- \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рубля в течение 3 (трех) рабочих дней с момента заключения Сторонами настоящего Договора на расчетный счет ООО «СтройЖилКомплект» № 40702810719000001625, открытый в Тверском региональном филиале АО «Россельхозбанк» г. Тверь.

5.1.2. Фактом подтверждения расчетов являются расписки/банковские документы или выписки со счета Продавца о получении ООО «СтройЖилКомплект» денежных сумм, указанных в п. 5.1. настоящего договора участия в долевом строительстве жилого дома.

* 1. В течение 60 (шестидесяти) дней после окончания строительства Объекта недвижимости и ввода его в эксплуатацию. Стороны, произведут уточнение расчетной площади Жилого помещения, передаваемого Участнику долевого строительства, в том числе, общей площади жилого помещения - на основании данных государственного кадастрового учета, а площади лоджии - на основании заключения (справки) кадастрового инженера о площади (при этом площадь лоджии считается сторонами с коэффициентом 0,5), и окончательные взаиморасчеты, исходя из стоимости финансирования одного квадратного метра расчетной площади, указанной в пункте 4.1. 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 Участнику долевого строительства в порядке исполнения пункта 6.4. настоящего Договора.
     1. Если расчетная площадь Жилого помещения по результатам уточнения в порядке п. 5.2., окажется больше площади, указанной в п. 3.5. настоящего Договора более чем на 1 (один) кв. м, Участник долевого строительства обязан дополнительно уплатить Застройщику сумму, соответствующую стоимости дополнительно переданных метров из расчета стоимости одного квадратного метра, указанной в пункте 4.1. настоящего Договора, в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента уведомления Участника долевого строительства Застройщиком о необходимости произведения доплаты на основании уточненных данных расчетной площади Жилого помещения (далее Уведомление).
     2. Уведомление направляется по почте заказным письмом с описью вложения либо путем вручения Стороне (её полномочному представителю) непосредственно.
     3. При направлении по почте, Уведомление считается полученным по истечении шести календарных дней с момента направления заказного письма по адресам, указанным в преамбуле настоящего Договора. Кроме того, Участник долевого строительства также считается извещенным (получившим Уведомление) надлежащим образом Застройщиком, если:
        1. Участник долевого строительства отказался от получения Уведомления, и этот отказ зафиксирован Застройщиком;
        2. несмотря на почтовое извещение, Участник долевого строительства не явился за получением Уведомления;
        3. уведомление, направленное по адресу Участника долевого строительства, указанному в преамбуле настоящего Договора, не вручено в связи с отсутствием адресата по указанному адресу.
     4. Если расчетная площадь Жилого помещения по результатам уточнения в порядке п. 5.2., окажется меньше площади, указанной в п. 3.1. настоящего Договора более чем на 1 (один) кв. м. Застройщик обязан возвратить Участнику долевого строительства сумму, соответствующую стоимости не переданных метров из расчета стоимости одного квадратного метра, указанной в пункте 4.1. настоящего Договора, в течение 30 (Тридцати) дней с даты государственной регистрации права собственности на Жилое помещение на имя Участника долевого строительства в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тверской области.
  2. При нарушении Участником долевого строительства сроков внесения денежных средств, предусмотренных настоящим Договором, он уплачивает Застройщику неустойку в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.
  3. Суммы, поступающие в счет погашения задолженности по настоящему Договору, направляются, вне зависимости от назначения платежа, указанного в платежном документе, в следующей очередности:

1) на возмещение судебных и иных расходов по взысканию задолженности;

2) на уплату неустойки;

3) на уплату просроченных процентов за рассрочку;

4) на уплату срочных процентов за рассрочку;

5) на погашение просроченной задолженности по оплате Общей цены Жилого помещения;

6) на погашение срочной задолженности по оплате Общей цены Жилого помещения.

* 1. Датой заключения настоящего Договора считается дата государственной регистрации настоящего Договора в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

1. **ПЕРЕДАЧА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**
   1. Датой окончания строительства считается дата выдачи разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию. Планируемый срок окончания строительства - 2 квартал 2019 года.
   2. Передача Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется по акту приема-передачи в течение 60 (шестидесяти) дней с момента получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию.
   3. В случае если строительство будет завершено ранее предусмотренного пунктом 6.1. настоящего Договора срока, Застройщик вправе досрочно передать Жилое помещение Участнику долевого строительства по акту приема-передачи после его уведомления по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанным в настоящем Договоре Участником долевого строительства почтовым адресам или путем личного уведомления Участника долевого строительства под расписку.
   4. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного п. 6.2. настоящего Договора срока передачи объекта долевого строительства обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Объекта недвижимости и о готовности Объекта долевого строительства к передаче. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем Договоре Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку. При этом срок начала передачи и принятия объекта долевого строительства не может быть установлен ранее, чем за четырнадцать дней и позднее, чем за один месяц до установленного настоящим Договором срока передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства.
   5. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства Объекта недвижимости и готовности Жилого помещения к передаче, обязан в течение 5(пяти) рабочих дней с момента получения сообщения осуществить приемку Жилого помещения в следующем порядке:
      1. Фактический (визуальный) осмотр Жилого помещения на предмет соответствия выполненных в Жилом помещении строительных и отделочных работ, указанных в Приложении № 2 к настоящему Договору осуществляется Участником долевого строительства при участии представителя Застройщика. Время осмотра согласовывается с Застройщиком.
      2. В случае если построенный (созданный) объект долевого строительства соответствует условиям настоящего Договора и проектной документации, а также иным обязательным требованиям Участник долевого строительства обязан в срок 5 (пять) дней с момента фактического осмотра подписать акт приема-передачи Жилого помещения.
      3. В случае если по результатам осмотра Участник долевого строительства обнаружит недостатки или ухудшение качества объекта долевого строительства, вызванные отступлением Застройщика от условий настоящего Договора и требований, указанных в п. 7.1.3., он вправе требовать только безвозмездного устранения таких недостатков. В этом случае стороны оформляют в письменном виде Акт о несоответствии Жилого помещения с указанием перечня недостатков и сроков их устранения. При этом Акт приема-передачи жилого помещения подписывается Участником долевого строительства в срок 30 (тридцать) дней после устранения Застройщиком выявленных при приемке Жилого помещения недостатков и уведомления об этом Участника долевого строительства заказным письмом с описью вложений или лично под расписку.
   6. При уклонении Участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства в предусмотренный п. 6.5. настоящего Договора срок или при отказе участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства застройщик по истечении двух месяцев со дня окончания срока для передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства.
2. **ПРАВА, ОБЯЗАННОСТИ И ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**
   1. **Права и обязанности Застройщика:**
      1. Застройщик обязан своими силами и (или) с привлечением других лиц осуществить строительство Объекта недвижимости, и после получения разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию, в срок, установленный настоящим Договором, передать Участнику долевого строительства по акту приема – передачи Жилое помещение при условии выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему Договору в полном объеме.
      2. Застройщик без доверенности ведет общие дела по предмету настоящего Договора и совершает все необходимые для осуществления строительства сделки с Третьими лицами, а также самостоятельно (в пределах, не затрагивающих долю Участника долевого строительства) обеспечивает поиск других Участников долевого строительства и заключает с ними договоры о долевом участии в строительстве Объекта недвижимости, ведет учет средств Участника долевого строительства и технический надзор за строительством.
      3. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Жилое помещение, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации.
      4. Застройщик имеет право на досрочное исполнение обязательства по передаче Участнику долевого строительства Жилого помещения.
      5. В случае если строительство и ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию не могут быть произведены в предусмотренный настоящим Договором срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участником долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении условий настоящего Договора.
      6. Денежные средства, полученные от Участника долевого строительства на оплату услуг Застройщика, указанные в п.4.3.2 настоящего договора, Застройщик имеет право использовать на любые цели, в том числе на погашение обязательств Застройщика, возникших из кредитных договоров и договоров займа, заключенных Застройщиком с третьими лицами в целях привлечения денежных средств на строительство Объекта недвижимости, в том числе на погашение процентов по указанным в настоящем пункте договорам в пределах оплаченной участником долевого строительства услуги застройщика и суммы экономии средств долевого строительства. Денежные средства, полученные от Участника долевого строительства на возмещение затрат на строительство Объекта, указанные в п.4.3.1 настоящего договора, Застройщик имеет право использовать исключительно по целевому назначению, в том числе на оплату аванса в счет будущего выполнения работ, услуг, поставок строительных материалов, связанных со строительством объекта.
      7. Застройщик имеет право самостоятельно до передачи Жилого помещения Участнику долевого строительства осуществить кадастровый учет Объекта недвижимости, Жилого помещения, а также помещений, составляющих общее имущество в многоквартирном доме, с возмещением расходов на кадастровые работы за счет Участника долевого строительства в порядке, установленном п. 7.2.7. настоящего Договора.
      8. В случае если в срок, предусмотренный настоящим Договором, Участник долевого строительства не произвел окончательный расчет за Жилое помещение, Застройщик вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения обязанности по передаче Жилого помещения и расторгнуть настоящий Договор. В этом случае, Застройщик производит возврат всех уплаченных до момента расторжения настоящего Договора денежных средств Участнику долевого строительства в порядке и сроки, предусмотренные пунктом 10.2. настоящего Договора. При этом Участник долевого строительства не вправе требовать уплаты соответствующих процентов за пользование Застройщиком указанными денежными средствами.
      9. В случае изменения почтовых, платежных и других реквизитов Застройщик не позднее 3 (Трех) рабочих дней извещает об этом Участника долевого строительства путем направления на его адрес, указанный в настоящем Договоре заказного письма.

**7.1.10**. Застройщик обязуется предоставить в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, документы    Застройщика, необходимые для регистрации права собственности Участником долевого строительства на Объект долевого строительства в установленные действующим законодательством сроки .

* 1. **Права и обязанности Участника долевого строительства:**
     1. Участник долевого строительства обязан уплатить цену Договора в размере, порядке и сроки установленные разделом 4 настоящего Договора. Нарушение сроков и сумм оплаты договорной цены, установленной Договором, по обоюдному согласию сторон, признается нарушением существенного условия настоящего Договора и предоставляет право Застройщику в одностороннем порядке изменить или расторгнуть заключенный Договор.
     2. Участник долевого строительства обязан принять Жилое помещение в сроки и в порядке, установленном п. 6.5. настоящего Договора; передать Застройщику все документы и сведения, необходимые для составления Акта приема-передачи, и подписать Акт приема-передачи Жилого помещения и доли в праве общей долевой собственности в Общем имуществе. Перечень необходимых для составления Акта приема-передачи сведений и документов определяется Застройщиком и указывается в уведомлении о готовности Жилого помещения к передаче.
     3. Участник долевого строительства обязан оформить право собственности на Жилое помещение согласно действующему законодательству не позднее 60 дней с момента подписания акта приема-передачи. Государственная регистрация права собственности Участника долевого строительства является одновременно регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевого собственности на общее имущество многоквартирного дома. Расходы, связанные с государственной регистрацией права собственности на Жилое помещение, Участник долевого строительства несет самостоятельно.
     4. Участник долевого строительства вправе производить какие-либо переустройства (перепланировки) жилого помещения только по окончании срока действия Договора и оформления права собственности на Объект долевого строительства и только в порядке, установленном законодательством РФ.
     5. Участник долевого строительства вправе передать свои права и обязанности по настоящему Договору Третьим лицам только после уплаты общей стоимости Жилого помещения, либо до произведения такой оплаты одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном разделом 9 настоящего Договора. Передача участником долевого строительства прав по настоящему Договору третьему лицу (переуступка) может быть осуществлена только при наличии письменного согласия Застройщика.
     6. Участник долевого строительства оплачивает в полном объеме расходы по содержанию Жилого помещения, Общего имущества, а также несет расходы по содержанию дворовой территории и территории комплекса пропорционально доле в праве общей долевой собственности в Общем имуществе с даты подписания Акта приема-передачи Жилого помещения (или иного документа о передаче, в т.ч. одностороннего Акта приема передачи, в случаях, предусмотренных настоящим Договором) и доли в праве общей долевой собственности на Общее имущество. Оплата указанных услуг осуществляется Участником долевого строительства в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня получения соответствующего счета от Застройщика или иного уполномоченного лица, в т.ч. эксплуатирующей организации или товарищества собственников жилья.
     7. Участником долевого строительства возмещаются Застройщику расходы, связанные с проведением кадастровых работ в отношении Объекта недвижимости, Жилого помещения, а также помещений, составляющих общее имущество в многоквартирном доме, в случае осуществления их кадастрового учета силами Застройщика. Оплата расходов, связанных с кадастровым учетом Объекта недвижимости и помещений, составляющих общее имущество в многоквартирном доме, производится пропорционально доле каждого Участника долевого строительства в общем имуществе. Указанные расходы Участник долевого строительства несет путем возмещения Застройщику оплаченных последним сумм. Сумма, подлежащая оплате, рассчитывается Застройщиком и предъявляется Участнику долевого строительства к оплате. Участник долевого строительства вправе запросить документ, подтверждающий расчет затрат. Оплата указанных платежей осуществляется Участником долевого строительства на основании существующего письменного уведомления Застройщика в порядке и сроки, указанные в уведомлении.
     8. В случае изменения почтовых, платежных и других реквизитов Участник долевого строительства не позднее 3 (Трех) рабочих дней извещает об этом Застройщика путем направления на его юридический адрес заказного письма.
     9. Участник долевого строительства не вправе проводить изменение фасада Объекта до регистрации права собственности на Жилое помещение без согласительных процедур в установленном законом порядке. В противном случае, Застройщик вправе требовать от Участника немедленного устранения указанных изменений, а в случае отказа от устранения изменений, Застройщик вправе возложить на Участника затраты по внесению изменений в проектную документацию и/или возмещение понесенных Застройщиком расходов на уплату соответствующих штрафов и возмещение убытков, связанных с несвоевременным вводом Объекта недвижимости в эксплуатацию, если срок ввода нарушен по обстоятельствам, указанным выше.
     10. Участник долевого строительства до оформления права собственности на Жилое помещение вправе производить в Жилом помещении лично либо с привлечением Третьих лиц отделочные и ремонтные работы, не связанные с переустройством, переоборудованием, реконструкцией Жилого помещения, только на основании письменною разрешения (допуска) Застройщика. С момента получения такого допуска Участник долевого строительства:

- несет расходы по оплате коммунальных платежей,

-несет риск порчи или гибели Жилого помещения, а также обязанность по возмещению затрат Застройщика или третьих лиц по восстановлению Объекта или его частей, а также ущерба, понесенного Застройщиком в связи с невозможностью исполнения им своих обязательств по заключенным договорам с третьими лицами, если невозможность такого исполнения вызвана действием/бездействием Участника долевого строительства в результате проведения работ в Жилом помещении.

При этом при выполнении в Жилом помещении работ по внутриквартирной электрической разводке Участник долевого строительства обязуется привлекать к выполнению данных работ исключительно специализированную организацию (то есть организацию, наделенную в соответствии с действующим законодательством, правом на выполнение подобного рода работ, имеющую соответствующие допуски и разрешения). В случае нарушения указанного обязательства, все затраты по возмещению ущерба, причиненного Застройщику и/или Третьим лицам несет Участник долевого строительства.

* 1. **Ответственность сторон**
     1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные ФЗ № 214-ФЗ неустойки и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.
     2. Оплата штрафных санкций не освобождает Стороны от исполнения принятых на себя обязательств по настоящему Договору.
     3. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс – мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств, при конкретных условиях конкретного периода времени.
     4. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора отнесли такие: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору, препятствующие нормальным условиям деятельности; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; нормативные и ненормативные акты органов власти и управления, а также их действия или бездействие, препятствующие выполнению Сторонами настоящего Договора; забастовки, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.
     5. В случае нарушения Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных п.7.2.8. настоящего Договора, Застройщик освобождается от ответственности за несвоевременное уведомление об изменении и исполнении условий договора и не уплачивает неустойки, штрафы, пени и пр.
     6. В случае нарушения Застройщиком обязательств, предусмотренных п.7.1.9. настоящего Договора, Участник долевого строительства освобождается от ответственности за несвоевременное уведомление об изменении и исполнении условий договора и не уплачивает неустойки, штрафы, пени и пр.
     7. В случае нарушения Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных п.7.2.3. настоящего Договора, Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику расходы, возникшие в связи с данным нарушением.

1. **ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**
   1. Жилое помещение должно соответствовать характеристикам, указанным в п. 3.1. настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством.
   2. Стороны пришли к соглашению, что в случае, если площадь передаваемого Жилого помещения будет отличаться от площади, указанной в п. 3.1. настоящего Договора, это не будет являться ухудшением качества Жилого помещения и существенным изменением его размеров.
   3. Стороны также допускают, что площадь отдельных комнат, кухни и других помещений может быть уменьшена или увеличена за счет, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений квартиры, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Стороны пришли к соглашению, что такие отклонения считаются допустимыми, т.е. не являются нарушением требований о качестве Жилого помещения (не будет являться ухудшением качества Жилого помещения) и существенным изменением его размеров.
   4. Гарантийный срок на Жилое помещение составляет 5 (Пять) лет. Указанный срок исчисляется с момента подписания акта приема-передачи Жилого помещения и доли в праве общей долевой собственности в Общем имуществе при условии соблюдения Участником долевого строительства правил и норм эксплуатации Объекта.
   5. Гарантийный срок, установленный для Жилого помещения в п. 8.4. настоящего Договора, не распространяется на технологическое и инженерное оборудование, гарантийный срок на которое соответствует сроку, установленному изготовителем соответствующего оборудования.
   6. В случае если Жилое помещение построено Застройщиком с отступлением от условий настоящего Договора, приведшим к ухудшению качества объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для проживания, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика только безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.
   7. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа, нарушения требований технических регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными ими третьими лицами.
   8. В соответствии со статьей 15.2. ФЗ N 214-ФЗ, Застройщик заключил генеральный договор страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче Жилого помещения указанного в п. 3.1. настоящего Договора с ООО «ПРОМИНСТРАХ», (лицензия ЦБРФ (банк России СИ № 3438 от 22.08.2016 г.) N \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_ г., полис N \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г.
2. **УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ**
   1. Участник долевого строительства вправе уступить свои права по договору третьему лицу, с обязательным уведомлением об уступке своих прав Застройщика. Расходы по регистрации несет Участник долевого строительства и (или) новый Участник долевого строительства.
   2. В случае неуплаты Участником долевого строительства цены Договора Застройщику уступка прав требований по настоящему Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства и вступает в силу после государственной регистрации соответствующего договора в порядке, установленном действующим законодательством. Расходы по регистрации несёт Участник долевого строительства и (или) новый Участник долевого строительства.
   3. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора и до момента подписания Сторонами документа о передаче Жилого помещения. С момента государственной регистрации договора уступки права требования, новый участник долевого строительства обязан в течение 3 (трех) рабочих дней представить Застройщику подлинный экземпляр договора уступки с отметкой о регистрации и копию документа, удостоверяющего личность или его нотариально заверенный перевод.
   4. В случае уступки права требования по кредитному договору залогодержателем становиться новый кредитор.
   5. Договор уступки прав требований по настоящему договору подлежит обязательной государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.
3. **СРОК ДЕЙСТВИЯ, РАСТОРЖЕНИЕ И ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА** 
   1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до момента полного исполнения сторонами всех своих обязательств по настоящему Договору.
   2. Застройщик имеет право в одностороннем порядке расторгнуть настоящий Договор в случаях:
      1. Если настоящим Договором предусмотрено единовременное внесение всей стоимости долевого участия – в случае просрочки внесения Участником долевого строительства денежных средств в качестве оплаты более чем на 2 (два) месяца.
      2. Если настоящим Договором предусмотрена оплата стоимости долевого участия в рассрочку – в случае нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей более чем 3 (Три) раза в течение 12 (Двенадцати) месяцев, не зависимо от количества дней задержки, или просрочки внесения Участником долевого строительства денежных средств в качестве оплаты по одному платежу более чем на 2 (два) месяца от срока, предусмотренного графиком платежей.
      3. в иных случаях, установленных настоящим Договором.
   3. В случаях, предусмотренных п. 10.2. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора, в том числе вправе не исполнять обязательства по государственной регистрации настоящего Договора, направив соответствующее уведомление об этом Участнику долевого строительства. С момента направления Участнику долевого строительства указанного уведомления об одностороннем отказе от настоящего Договора, Жилое помещение, указанное в п. 3.1. настоящего Договора считается свободным от Участников долевого строительства и не находится под каким-либо обременением у Участников долевого строительства.
   4. Участник вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора или расторгнуть в судебном порядке настоящий Договор в случае наличия оснований для этого, предусмотренных Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».
   5. Расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством.
   6. В случае если по основаниям, предусмотренным законодательством РФ (в том числе, в результате расторжения настоящего Договора по любой причине), Застройщик осуществляет возврат Участникам долевого строительства денежных средств, уплаченных ими по настоящему Договору, то такие денежные средства подлежат возврату путем перечисления их на счет №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ открытый Участником долевого строительства в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, к/с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_ БИК \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с обязательным уведомлением Банка о возврате денежных средств не менее чем за 5 рабочих дней до их отправки, если иные сроки уведомления в адрес Банка не будут согласованы с последним дополнительно.
4. **ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**
   1. Споры сторон по настоящему Договору разрешаются путем переговоров. Претензионный порядок урегулирования споров является обязательным. В случае не достижения согласия в ходе переговоров споры рассматриваются в судах Тверской области.
   2. Во всех случаях, не предусмотренных настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ и ФЗ № 214-ФЗ.
   3. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, каждый из которых имеет равную юридическую силу, один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, один - для Участника долевого строительства, один – для Застройщика.
   4. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются следующие приложения:

- Приложение № 1 «Описание Жилого помещения с указанием его местоположения на плане создаваемого объекта недвижимого имущества и планируемой площади».

- Приложение № 2 «Перечень работ, выполняемых «Застройщиком», при строительстве многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями общественного назначения, стоимость которых включена в стоимость Жилого помещения, передаваемого в собственность Участнику долевого строительства».

1. **РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| **«Застройщик»**  ООО «СтройЖилКомплект»  ИНН 6950089576 КПП 695001001  170043 г.Тверь Волоколамское шоссе д. 49  р/счет № 40702810719000001625 в Тверской РФ АО Россельхозбанк» г. Тверь к/сч. 30101810600000000795 БИК 042809795  ООО «СтройЖилКомплект»  Генеральный директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_/ К. А. Смирнов/ | **«Участник долевого строительства»**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_// |

**Приложение № 1**

**к Договору участия в долевом строительстве жилого дома**

**№ 6/1/ от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_\_года**

**Описание жилого помещения:**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | **Кол-во**  **комнат** | **Условный**  **проектный**  **№ на площадке** | **Проектная площадь**  **жилого**  **помещения**  **кв.м** | **Проектная площадь балконов и/или**  **лоджий с**  **коэффициентом 0,5 кв.м** | **Расчетная площадь жилого помещения**  **(Сумма столбцов 5 и 6 Таблицы), кв.м** |
| **Дом/этап** | **этаж** |
|  |  |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **6** | **7** |
| 1-й пер. Вагонников, д. 2/1 |  |  |  |  |  |  |

в жилом доме по строительному адресу: г. Тверь, 1-й пер. Вагонников, д. 2, возводимом на земельном участке, указанном в п. 1.1.настоящего Договора

|  |
| --- |
|  |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **«Застройщик»**  ООО «СтройЖилКомплект»  ИНН 6950089576 КПП 695001001  170043 г.Тверь Волоколамское шоссе д. 49  р/счет № 40702810719000001625 в Тверской РФ АО Россельхозбанк» г. Тверь к/сч. 30101810600000000795 БИК 042809795  ООО «СтройЖилКомплект»  Генеральный директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_/ К. А. Смирнов/ | **«Участник долевого строительства»**    \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ / |  |

**Приложение № 2**

**к Договору участия в долевом строительстве жилого дома**

**№ 6/1/ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ года**

**Перечень работ,**

**выполняемых «Застройщиком», при строительстве многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями общественного назначения, стоимость которых включена в стоимость Жилого помещения, передаваемого в собственность Участнику долевого строительства**

ИНЖЕНЕРНЫЕ СЕТИ

1. Электроснабжение: согласно проекту производится разводка по квартирам до подрозетников, осуществляется установка электрощита поэтажного и счетчиков учета;

2. Водопровод и канализация - согласно проекту до водомерных узлов системы водоснабжения, заглушек системы водоотведения; водомерные узлы устанавливаются

3. Отопление - согласно проекту устанавливается с оконечными устройствами;

4. Вентиляция - согласно проекту

5. Слаботочные системы: согласно проекту; до поэтажного распределительного щита.

6. Газоснабжение: согласно проекту, до газовых счетчиков. Газовые счетчики устанавливаются

СТРОИТЕЛЬНЫЕ И ОТДЕЛОЧНЫЕ РАБОТЫ

1. Перегородки: межкомнатные - устанавливаются, санузловые устанавливаются, кухонная - устанавливается;

2. Полы: в комнатах, в коридорах, в кухне, в санузлах и ванной комнатах - Стяжка

3. Окна: стеклопакеты, фурнитура, остекление лоджий и балконов, подоконные доски и откосы - устанавливаются;

4. Подъездные окна - устанавливаются

5. Стены: штукатурка

6. Двери: входная – устанавливается

Технические характеристики и планировка Объекта долевого строительства являются предварительными и будут уточнены по результатам обмеров органами технической инвентаризации  
(по данным технического (кадастрового) паспорта).

|  |  |
| --- | --- |
| **«Застройщик»**  ООО «СтройЖилКомплект»  ИНН 6950089576 КПП 695001001  170043 г.Тверь Волоколамское шоссе д. 49  р/счет № 40702810719000001625 в Тверской РФ АО Россельхозбанк» г. Тверь к/сч. 30101810600000000795 БИК 042809795  ООО «СтройЖилКомплект»  Генеральный директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_/ К. А. Смирнов/ | **«Участник долевого строительства»**    \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ / |