

ДОГОВОР № \_\_\_/4э/\_\_\_  
на участие в долевом строительстве жилого дома  
(1 этапа строительства (4-й и 5-й этапы - блок секции 7, 8, 9) Объекта 1)

город Тверь

«\_\_\_» \_\_\_ две тысячи двадцатого года

Мы нижеподписавшиеся:

**Общество с ограниченной ответственностью Строительная компания «ОгниСтройТверь», ОГРН 1176952007044, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора Однорал Галины Ивановны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и**

**граждан РФ \_\_\_\_\_, пол: \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года рождения, место рождения: \_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_, дата выдачи \_\_\_\_\_ г., код подразделения: \_\_\_\_\_, зарегистрирован по адресу: \_\_\_\_\_, дом \_\_\_\_\_, кв. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ состоящ в браке, именуем в дальнейшем «Дольщик», 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:**

**Статья 1. Термины и их толкования**

1.1. Если в тексте настоящего Договора не указано иное, следующие термины и определения имеют указанное значение:

**Объект 1 означает:** Многоквартирный 10-этажный жилой дом по ул. Планерная в г. Твери (2-я очередь строительства) 1 этап строительства (пять этапов строительства) (коммерческое название Жилой комплекс «Созвездие»), расположенный на пересечении ул. Фрунзе и ул. Планерная в г. Твери, состоящий из пяти этапов строительства, общей площадью 30284 кв.м., реализацию которого ведет Застройщик, на земельном участке из земель населенных пунктов с кадастровым номером **69:40:0100034:40**, разрешенное использование под строительство многоквартирных домов, общей площадью **13 747 кв.м.**, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, город Тверь, ул. Планерная, почтовый адрес Объекта 1: **Тверская область, город Тверь, ул. Планерная, дом 10.**

**Объект 1 состоит:**

1-й этап строительства - блок секция 1, 2 Объекта: 10-ти этажный, 85-ти квартирный жилой дом, общая площадь здания-6029,3 кв.м.

2-й этап строительства блок секции 3, 4 Объекта: 10-ти этажный, 89-ти квартирный жилой дом, общая площадь здания-6881,6 кв.м.

3-й этап строительства – блок секции 5, 6 Объекта: 10-ти этажный, 90-то квартирный жилой дом, общая площадь здания-6872,1 кв.м.

4 и 5 -й этапы строительства – блок секции 7, 8, 9 Объекта: 10-ти этажный, 129-ти квартирный жилой дом, общая площадь здания- 10501 кв.м.

**Объект 2 означает:** Многоквартирный 10-этажный жилой дом по ул. Планерная в г.Твери (2-ая очередь строительства). 6-ой этап строительства (блок секция 10, 11), перспективное строительство (коммерческое название Жилой комплекс «Созвездие»), расположенный на пересечении ул. Фрунзе и ул. Планерная в г. Твери, состоящий из одного этапа строительства, общей площадью 700 кв.м., реализацию которого ведет Застройщик, на земельном участке из земель населенных пунктов с кадастровым номером 69:40:0100034:40, разрешенное использование под строительство многоквартирных домов, общей площадью 13747 кв.м., местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, город Тверь, ул. Планерная.

Основные характеристики Объектов: - стены наружные ниже нуля: до отметки -1.100 из сборных стеновых блоков, утепленные с наружной стороны экструзионным пенополистиролом с защитным слоем из профилированной мембраны PLANTR geo, с отметки -1.100 до -0.400 из керамического кирпича утепленные с наружной стороны экструзионным пенополистиролом; выше нуля: эффективная кладка из силикатного кирпича с уширенным швом, наружным облицовочным слоем - из окрашенного силикатного лицевого кирпича; внутренние стены ниже нуля: из сборных бетонных блоков, выше нуля из силикатного кирпича, несущие из керамзитобетонных блоков; перекрытия жилого дома: сборные железобетонные многопустотные плиты, перекрытия над подвалом утепляются пенополистиролом; лестницы – сборные железобетонные марши, сборные железобетонные лестничные площадки; кровля – плоская не эксплуатируемая; класс сейсмостойкости - район не сейсмоопасен; класс энергоэффективности - высокий.

**Жилое помещение - квартира № \_\_\_\_\_, состоящая из \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) комнат, расположенная на \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) этаже, проектной площадью \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ целых \_\_\_\_\_ сотых) кв.м., в т.ч. комната площадью \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ целых \_\_\_\_\_ сотых) кв.м., кухня площадью 9,6 (Девять целых шесть десятых) кв.м., санузел площадью \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ целых \_\_\_\_\_ десятых) кв.м., прихожая площадью \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ целых \_\_\_\_\_ сотых) кв.м., гардероб площадью \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ целых \_\_\_\_\_ сотых) кв.м., лоджия (с коэффициентом 1) площадью \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ целых \_\_\_\_\_ десятых) кв.м., передаваемая Дольщику в собственность по завершению строительства 1-го этапа строительства (4-й и 5-й этапы - блок секции 7, 8, 9) Объекта 1 (далее – Жилое помещение).**

Жилые помещения, подлежащие передаче Дольщику после завершения строительства 1 этапа строительства (4-й и 5-й этапы - блок секции 7, 8, 9) Объекта 1 идентифицируется путем указания на адрес Объекта, этаж, на котором расположено помещение, количество комнат в Жилом помещении, проектной площади помещения, а также на основании данных, содержащихся в Приложении № 2 (Жилое помещение, выделенное цветом на поэтажной схеме Объекта (Приложение № 2 к настоящему Договору)).

Номер Жилого помещения (Квартира № \_\_\_\_\_) на момент подписания Договора долевого участия является предварительным, может быть изменен по результатам проведения технической инвентаризации. Окончательный номер Жилого помещения уточняется в Акте приема-передачи в соответствии с данными технической инвентаризации Объекта.

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

Границы Жилого помещения выделен цветом на поэтажной схеме **1 этапа строительства (4-й и 5-й этапы - блок секции 7, 8, 9)** Объекта 1 (Приложение № 2 к настоящему Договору).

**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 1 этапа строительства (4-й и 5-й этапы - блок секции 7, 8, 9)** Объекта 1 – помещения и места общего пользования 1-го этапа строительства – блок секции 1, 2 Объекта 1, земельный участок, передаваемые Дольщику в общую долевую собственность по завершению строительства Объектов.

К Общему имуществу Объектов относятся: земельный участок, на котором осуществляется строительство Объекта 1 по адресу: город Тверь, ул. Планерная, дом 10 и Объекта 2, сформированный под строительство Объектов 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: электрощитовая, насосная, водомерная; места и 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 мест и помещений общего пользования **1 этапа строительства (4-й и 5-й этапы - блок секции 7, 8, 9)** Объекта 1 будут уточнены после ввода Объекта 1 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, взаимно - увязанную с Жилым помещением, к которому она примыкает.

## **Статья 2. Юридические основания к заключению Договора. Гарантии Сторон.**

2.1. При заключении настоящего Договора Застройщик предоставляет Дольщику следующие гарантии:

- Разрешение на строительство № **RU69310000-32** выдано «17» февраля 2015 года с продлением от «08» февраля 2019 года Инспекцией архстрояконтроля Департамента архитектуры и строительства Администрации города Твери;
- Положительное заключение экспертизы №69-2-1-2-0005-19 от 24 апреля 2019 года, ООО «ЭкспертПроект»;
- в соответствии с указанным, Застройщик располагает всеми необходимыми юридически действительными правами и полномочиями, для законного осуществления строительства **1 этапа строительства (4-й и 5-й этапы - блок секции 7, 8, 9)** Объекта 1, заключения и исполнения настоящего Договора;
- в отношении земельного участка: строительство Объекта 1 и Объекта 2 осуществляется на земельном участке из земель населенных пунктов с кадастровым номером 69:40:0100034:40, разрешенное использование под строительство многоквартирных домов, общей площадью 13747 кв.м., местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, город Тверь, ул. Планерная.

Земельный участок принадлежит ООО СК «ОСТ» на праве аренды земельного участка на основании следующих документов: Договор по передаче (уступке) прав и обязанностей (цессии) по договору аренды земельного участка от 27 августа 2018 года зарегистрирован 16.10.2018 г. Управлением Федеральной службой государственной регистрации кадастра и картографии по Тверской области, регистрационный номер 69:40:0100034:40-69/068/2018-3; Договор аренды земельного участка государственная собственность на который не разграничен №270-1 от 27. 04 2016 года; Акт приема – передачи к договору аренды земельного участка, государственная собственность на который не разграничен от 27.04.2016г. №270-1

Дольщик подтверждает, что ему известно и он согласен на получение «Застройщиком» разрешения на строительство Объекта 2 на вышеуказанном земельном участке. Отдельного документа, подтверждающего согласие Дольщика не требуется.

Дольщик также подтверждает, что ему известно и он согласен, что на земельный участок, указанный в настоящем пункте Договора, будет распространяться право залога Дольщиков Объекта 1 (2-я очередь строительства). 1 этапа строительства (1-й этап строительства - блок секции 1, 2; 2-й этап строительства – блок секции 3, 4; 3-й этап строительства – блок секции 5, 6; 4 и 5-й этапы строительства – блок секции 7, 8, 9) и Объекта 2 (2-я очередь строительства). 6-ой этап строительства (блок секция 10, 11), перспективное строительство. Отдельного документа, подтверждающего согласие Дольщика не требуется.

Дольщик подтверждает, что ему известно и он согласен, что право залога на земельный участок, указанный в настоящем пункте Договора, будет прекращено после передачи земельного участка в общую долевую собственность всех участников долевого строительства Объекта 1 и Объекта 2. Отдельного документа, подтверждающего согласие Дольщика не требуется.

В случае передачи прав и обязанностей по настоящему Договору Дольщик обязан уведомить Цессионария об обстоятельствах, указанных в пункте 2.1. настоящего Договора.

В случае отчуждения вышеуказанного Жилого помещения (Квартиры) после ввода **1 этапа строительства (4-й и 5-й этапы - блок секции 7, 8, 9)** Объекта 1 в эксплуатацию, собственник Жилого помещения (Квартиры) обязан уведомить покупателя о наличии обстоятельств, указанных в пункте 2.1. настоящего Договора.

Вышеуказанные обстоятельства должны быть предусмотрены в качестве существенных условий в Договорах передачи прав и обязанностей по Договору на участие в долевом строительстве, и/или иных гражданско-правовых Договорах, направленных на отчуждение вышеуказанного Жилого помещения (Квартиры).

2.2. Местоположение земельного участка, выделенного под строительство Объекта, определена Сторонами в Приложении № 3 к настоящему Договору.

2.3. Подписи Сторон под Договором свидетельствуют о том, что Застройщик предоставил, а Дольщик ознакомился и получил в полном объеме информацию о Застройщике, о проекте строительства **1 этапа строительства (4-й и 5-й этапы - блок секции 7, 8, 9)** Объекта 1 и Жилого помещения и о содержании проектной документации и проектной декларации Объекта 1, информацию о правилах и сроках изменения Жилого помещения до ввода **1 этапа строительства**

**(4-й и 5-й этапы - блок секции 7, 8, 9) Объекта 1** в эксплуатацию (перепланировка, переустройство, переоборудование), информацию о перечне отделочных и сантехнических работ, выполняемых Застройщиком в Жилом помещении, стоимость которых включена в Общую цену Жилого помещения, а также о порядке и сроках ввода **1 этапа строительства (4-й и 5-й этапы - блок секции 7, 8, 9) Объекта 1** в эксплуатацию, информацию о проведении инвентаризации и кадастрового учета **1 этапа строительства**, а также о порядке передачи Жилого помещения Дольщику.

Застройщик уведомил Дольщика о том, что мероприятия по благоустройству территории в полном объеме будут выполнены не позднее ввода в эксплуатацию Объекта 2.

2.4. Наличие подписи Дольщика под настоящим Договором подтверждает:

- согласие Дольщика на обработку, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение, в том числе передачу, обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных Дольщика, в период действия настоящего Договора;

- факт того, что Застройщиком разъяснены Дольщику права, в целях обеспечения защиты персональных данных, хранящихся у Застройщика, ответственность за предоставление ложных сведений Дольщиком;

- указанная информация доведена до сведения Дольщика и понятна Дольщику.

2.5. Застройщик уведомляет, что проектная декларация размещена на сайте: <http://ost-tver.ru/> и <https://наш.дом.рф.>

**2.6. В целях защиты прав граждан – участников долевого строительства Застройщик в соответствии со ст.23.2 ФЗ № 214 уплачивает обязательные отчисления (взносы) в Компенсационный фонд.**

2.7. Наличие подписи Дольщика под настоящим Договором подтверждает согласие Дольщика на заключение Застройщиком с уполномоченным банком кредитного договора, предусматривающего предоставление уполномоченным банком Застройщику целевого кредита на строительство Объекта. Настоящим Дольщик подтверждает согласие на то, что в случае предоставления уполномоченным банком целевого кредита на строительство Объекта, на земельный участок, указанный в пункте 2.1 настоящего Договора, будет распространяться право залога уполномоченного банка.

2.8. Застройщик уведомляет Дольщика о том, Застройщиком получено Заключение о степени готовности объекта и возможности заключения договоров участия в долевом строительстве без использования счетов, предусмотренных статьей 15.4 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», № 25 от 08.07.2019 года.

### Статья 3. Предмет Договора

3.1. Дольщик направляет собственные денежные средства на строительство **1 этапа строительства (4-й и 5-й этапы - блок секции 7, 8, 9) Объекта 1** (финансирует строительство Жилого помещения) в порядке участия в долевом строительстве, а Застройщик обязуется:

- обеспечить строительство **1 этапа строительства (4-й и 5-й этапы - блок секции 7, 8, 9) Объекта 1** и выполнение своими силами или с привлечением Подрядчиков всех работ 2-го этапа строительства - блок секции 3, 4 Объекта 1 в полном объеме и по благоустройству территории всего Объекта, включая все работы, предусмотренные документами по строительству, а также иные работы, не упомянутые в этих документах, но необходимые для строительства **1 этапа строительства (4-й и 5-й этапы - блок секции 7, 8, 9) Объекта 1**, а также для сдачи **1 этапа строительства (4-й и 5-й этапы - блок секции 7, 8, 9) Объекта 1** в эксплуатацию в установленном действующим законодательством РФ порядке;

- сдать **1 этап строительства (4-й и 5-й этапы - блок секции 7, 8, 9) Объекта 1** в эксплуатацию в срок не позднее 3 квартала 2022 года;

- после сдачи **1 этапа строительства (4-й и 5-й этапы - блок секции 7, 8, 9) Объекта 1** в эксплуатацию передать по Акту приема-передачи Дольщика Жилое помещение и долю в праве общей долевой собственности на Общее имущество **1 этапа строительства (4-й и 5-й этапы - блок секции 7, 8, 9) Объекта 1**, пропорционально площади передаваемого в собственность Дольщика Жилого помещения.

3.2. Право собственности на Жилое помещение и долю в праве общей долевой собственности на Общее имущество **1 этапа строительства (4-й и 5-й этапы - блок секции 7, 8, 9) Объекта 1** возникает у Дольщика с момента государственной регистрации указанного права в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тверской области. Право собственности будет оформляться силами Застройщика за счет средств Дольщика.

3.3. Жилое помещение и Общее имущество **1 этапа строительства (4-й и 5-й этапы - блок секции 7, 8, 9) Объекта 1** подлежат передаче Дольщику Застройщиком в состоянии, определенном в Приложении № 1 к настоящему Договору, а также в проектной документации.

3.4. Застройщик гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора **1 этап строительства (4-й и 5-й этапы - блок секции 7, 8, 9) Объекта 1** и/или его части не сданы в краткосрочную или долгосрочную (на срок более одного года) аренду, не переданы в безвозмездное пользование Третьим лицам, на них не обращено взыскание по каким-либо основаниям, а также на **1 этап строительства (4-й и 5-й этапы - блок секции 7, 8, 9) Объекта 1** и/или его части не заявлено каких-либо претензий со стороны Третьих лиц и уполномоченных государственных органов.

3.5. Подпись Дольщика под настоящим Договором подтверждает, что Дольщик уведомлен Застройщиком о том, что согласно пункту 2 статьи 161 Жилищного Кодекса РФ, собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом.

### Статья 4. Цена Договора

4.1. На момент подписания настоящего Договора объем финансирования строительства Жилого помещения и доли в праве общей долевой собственности в Общем имуществе 1-го этапа строительства **(4-й и 5-й этапы - блок секции 7, 8, 9) Объекта 1** составляет сумму в размере \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ миллион \_\_\_\_\_ тысяч \_\_\_\_\_ ) рубл \_\_\_\_\_ копеек (НДС не облагается) исходя из стоимости финансирования **1 (Одного) кв.м. Расчетной площади Жилого помещения равной \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ тысяч \_\_\_\_\_ ) рубл \_\_\_\_\_ копеек.**

Общая цена Жилого помещения подлежит уточнению согласно пункту 5.3. Договора.

Указанная в настоящем пункте Общая цена Жилого помещения включает в себя стоимость строительства Жилого помещения и доли в праве общей долевой собственности в Общем имуществе 1-го этапа строительства **(4-й и 5-й этапы**

- **блок секции 7, 8, 9)** Объекта 1, 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, затраты на отчисления обязательных взносов в Компенсационный фонд, а также вознаграждение Застройщика.

4.2. В случае единовременной оплаты всей стоимости долевого участия, Общая цена Жилого помещения является фиксированной (с учетом положения пункта 5.3. настоящего Договора).

## **Статья 5. Порядок расчетов**

5.1. **Дольщик обязуется перечислить на расчетный счет Застройщика денежные средства в размере, указанном в пункте 4.1. настоящего Договора, после заключения настоящего Договора, но не позднее, чем в пятидневный срок с даты заключения настоящего Договора.** Датой заключения настоящего Договора считается дата государственной регистрации настоящего Договора в Едином государственном реестре недвижимости.

Стороны определили, что право требования по передаче жилого помещения, указанного в пункте 1.1. настоящего Договора, до полной оплаты не находится в залоге у Застройщика.

5.2. Факт оплаты Дольщиком стоимости Жилого помещения и доли в праве общей долевой собственности в Общем имуществе **1 этапа строительства (4-й и 5-й этапы - блок секции 7, 8, 9)** Объекта 1, будет подтверждаться копиями платежных поручений с отметкой банка об исполнении или иными документами от Застройщика. Днем исполнения платежа признается дата поступления денежных средств на счет Застройщика, либо в кредитную организацию, либо платежному агенту, осуществляющему деятельность по приему платежей физических лиц, либо банковскому платежному агенту (субагенту), осуществляющему деятельность в соответствии с законодательством РФ о банках и банковской деятельности.

5.3. В течение 1 (Одного) месяца после окончания строительства **1 этапа строительства (4-й и 5-й этапы - блок секции 7, 8, 9)** Объекта 1 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, указанный 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 Дольщику в порядке исполнения пункта 6.4. настоящего Договора.

Если Расчетная площадь Жилого помещения в соответствии с данными технической инвентаризации окажется больше Расчетной площади, определяемой в соответствии с пунктом 1.1. настоящего Договора, более чем на 1 (Один) кв.м., Дольщик обязан дополнительно уплатить Застройщику сумму, соответствующую стоимости дополнительно переданных метров из расчета стоимости финансирования одного квадратного метра, указанной в пункте 4.1. 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 15 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 15 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 Расчетной площади, определяемой в соответствии с пунктом 1.1. настоящего Договора, более чем на 1 (Один) кв.м., Застройщик обязан вернуть Дольщику сумму, соответствующую стоимости не переданных метров из расчета стоимости финансирования одного квадратного метра, указанной в пункте 4.1. настоящего Договора, в тридцатидневный срок со дня регистрации права собственности на жилое помещение при условии получения соответствующего требования от Дольщика.

Общая цена Жилого помещения не подлежит изменению, если разница между Расчетной площадью Жилого помещения, определяемой в соответствии с пунктом 1.1. настоящего Договора и Расчетной площадью Жилого помещения по итогам обмеров Органа технической инвентаризации или кадастрового инженера, составляет менее (Одного) кв.м.

5.4. При нарушении Дольщиком 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.

5.5. 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 просроченных процентов за рассрочку;
- 3) на уплату срочных процентов за рассрочку;
- 4) на погашение просроченной задолженности по оплате Общей цены Жилого помещения;
- 5) на погашение срочной задолженности по оплате Общей цены Жилого помещения;
- 6) на уплату неустойки.

5.6. По Договору вознаграждением Застройщика является разность сумм, полученных от Дольщиков и суммы фактически понесённых расходов по строительству Объекта.

## Статья 6. Права и обязанности Застройщика

**6.1. Застройщик обязуется обеспечить строительство (создание) 1 этапа строительства (4-й и 5-й этапы - блок секции 7, 8, 9) Объекта 1 согласно действующим нормам и утвержденному проекту, ввести его в эксплуатацию не позднее 3 квартала 2022 года, что означает получение Застройщиком в установленном действующим законодательством РФ порядке Разрешения на ввод 1 этапа строительства (4-й и 5-й этапы - блок секции 7, 8, 9) Объекта 1 (далее – «Разрешение на ввод») в указанный в настоящем пункте срок, с учетом положений абзаца 2 настоящего пункта.**

При этом датой получения Застройщиком разрешения на ввод 1 этапа строительства (4-й и 5-й этапы - блок секции 7, 8, 9) Объекта 1 в эксплуатацию признается день получения Застройщиком Разрешения на ввод на руки.

Согласно пункту 5 статьи 55 Градостроительного Кодекса РФ, орган, выдавший разрешение на строительство, обязан в течение десяти дней со дня поступления заявления о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию обеспечить проверку наличия и правильности оформления документов, указанных в пункте 3 статьи 55 ГрК РФ, осмотр объекта капитального строительства и выдать заявителю разрешение на ввод объекта в эксплуатацию. Застройщик не несет ответственности за нарушение органом, выдавшим разрешение на строительство, сроков, предусмотренных ГрК РФ для выдачи Разрешения на ввод 1 этапа строительства (4-й и 5-й этапы - блок секции 7, 8, 9) Объекта 1 в эксплуатацию, и признается исполнившим обязательство по вводу 1 этапа строительства (4-й и 5-й этапы - блок секции 7, 8, 9) Объекта 1 в эксплуатацию надлежащим образом при условии подачи заявления и необходимого комплекта документов по вводу 1 этапа строительства (4-й и 5-й этапы - блок секции 7, 8, 9) Объекта 1 в эксплуатацию в орган, выдавший разрешение на строительство Объекта 1, в сроки не позднее 3 квартала 2022 года.

**6.2. В случае, если строительство и ввод 1 этапа строительства (4-й и 5-й этапы - блок секции 7, 8, 9) Объекта 1 в эксплуатацию не могут быть произведены в предусмотренный настоящим Договором срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Дольщику соответствующую информацию и предложение об изменении условий настоящего Договора.**

**6.3. При нарушении Застройщиком сроков передачи Жилого помещения Дольщику, Застройщик уплачивает Дольщику неустойку в размере 1/150 ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от Общей цены Жилого помещения за каждый день просрочки.**

**6.4. Застройщик не ранее чем после получения в установленном порядке Разрешения на ввод в эксплуатацию 1 этапа строительства (4-й и 5-й этапы - блок секции 7, 8, 9) Объекта 1, направляет Дольщику сообщение о завершении его строительства (создания) в соответствии с договором и о готовности Жилого помещения к передаче, а также предупреждает Дольщика о необходимости принятия Жилого помещений и о последствиях бездействия Дольщика, предусмотренных пунктом 6 статьи 8 Федерального закона № 214-ФЗ от 30 декабря 2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон). Сообщение направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Дольщиком почтовому адресу или вручается ему лично под расписку. Дольщик, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создания) 1 этапа строительства (4-й и 5-й этапы - блок секции 7, 8, 9) Объекта 1 в соответствии с настоящим Договором и о готовности к передаче Жилого помещения, обязан приступить к его принятию в течение 3(Трех) рабочих дней со дня получения указанного сообщения. Приемка Жилого помещения осуществляется двумя этапами:**

- этап 1: фактический осмотр Жилого помещения. Указанный этап предполагает приемку Дольщиком Жилого помещения путем его визуального осмотра, на предмет соответствия выполненным в Жилом помещении строительных работ, указанных в Приложении № 1 к настоящему Договору. Фактический осмотр осуществляется Дольщиком на основании предварительной договоренности с Застройщиком о времени приемки при участии представителя Застройщика. В случае, если по результатам осмотра у Дольщика имеются претензии, указанные претензии оформляются в письменном виде (Акт о несоответствии Жилого помещения), подписываются Дольщиком и представителем Застройщика, участвовавшим в приемке, и предъявляются Застройщику до начала этапа 2. В Акте о несоответствии должен быть указан срок устранения недостатков.

- этап 2: подписание Акта приема-передачи Жилого помещения. Указанный этап предполагает подписание Акта приема-передачи, проект которого предоставляется представителем Застройщика при проведении фактического осмотра (этап 1).

В случае, если по результатам исполнения этапа 1 был составлен Акт о выявленных недостатках построенного Жилого помещения условиям Договора, Дольщик имеет право отказаться от подписания Акта приема-передачи до устранения Застройщиком выявленных при приемке Жилого помещения недостатков.

В случае, если по истечении 10 рабочих дней со дня получения Дольщиком уведомления (сообщения) о приемке Жилого помещения Дольщик не приступит к принятию Жилого помещения, Акт приема-передачи не будет подписан Дольщиком (уклонение Дольщика от приемки Жилого помещения), либо Застройщику не будет передан Акт о выявленных недостатках построенного Жилого помещения условиям договора, Застройщик имеет право:

- перенести срок передачи Жилого помещения Застройщиком Дольщику;
- применить процедуру, установленную пунктом 6 статьи 8 Закона.

**6.5 Вести учет средств Дольщика и строительный контроль за строительством 1 этапа строительства (4-й и 5-й этапы - блок секции 7, 8, 9) Объекта 1. Застройщик самостоятельно выбирает и в одностороннем порядке меняет, в случае необходимости, партнеров (строительные фирмы и иные организации) для проведения проектных, строительных, отделочных, сантехнических и иных работ по строительству 1 этапа строительства (4-й и 5-й этапы - блок секции 7, 8, 9) Объекта 1.**

**6.6. 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 Дольщика) обеспечивает поиск других Дольщиков и заключает с ними договоры о долевом участии в 1 этапе строительства (4-ом и 5-ом этапах - блок секции 7, 8, 9) Объекта 1.**

**6.7. Застройщик вправе в одностороннем порядке до подписания с Дольщиком акта приема-передачи Жилого помещения и доли в праве общей долевой собственности на Общее имущество 1 этапа строительства ((4-й и 5-й этапы - блок секции 7, 8, 9) Объекта 1 вносить изменения в проектную документацию относительно состава, количества и площади Жилых/Нежилых помещений 1 этапа строительства (4-й и 5-й этапы - блок секции 7, 8, 9) Объекта 1, помещений общего назначения (Общего имущества 1 этапа строительства (4-й и 5-й этапы - блок секции 7, 8, 9)**

Объекта 1), помещений общественного и хозяйственного назначения, а так же изменять отдельные проектные решения, не ухудшающие качество и конструктивную надежность **1 этапа строительства (4-й и 5-й этапы - блок секции 7, 8, 9)** Объекта 1, включая, но не ограничиваясь: изменения, касающиеся внутренней отделки Жилого помещения; остекления лоджий; марки/модели газового оборудования, установки дверей и пр. (далее Изменения) с учетом положений ст. 19 Закона.

В случае внесения Изменений, указанных в п. 6.7. настоящего Договора, Застройщик обязуется внести Изменения в проектную декларацию в течение трех рабочих дней со дня изменения соответствующих сведений. Изменения подлежат размещению на официальном сайте застройщика и направляются застройщиком в Уполномоченный орган исполнительной власти субъекта РФ путем заполнения электронной формы проектной декларации с внесенными изменениями на сайте в Информационно-телекоммуникационной сети интернет в течении 5 рабочих дней со дня внесения изменений в Проектную декларацию.

6.8. Застройщик обязуется передать Дольщику Жилое помещение в течение 12 (Двенадцати) месяцев с момента получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию **1 этапа строительства (4-й и 5-й этапы - блок секции 7, 8, 9)** Объекта 1. При этом датой получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию признается день получения Застройщиком вышеуказанного разрешения на руки.

В случае, если в указанный срок Дольщик 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 Дольщику в порядке и сроки, предусмотренные пунктом 9.4. настоящего Договора. При этом Дольщик не вправе требовать уплаты соответствующих процентов за пользование Застройщиком указанными денежными средствами.

6.9. Застройщик имеет право использовать полученные от Дольщика денежные средства на погашение обязательств Застройщика, возникших из кредитных договоров и договоров займа, заключенных Застройщиком с Третьими лицами в целях привлечения денежных средств на строительство **1 этапа строительства (4-й и 5-й этапы - блок секции 7, 8, 9)** Объекта 1, в том числе на погашение процентов по указанным в настоящем пункте договорам. Застройщик также вправе размещать полученные от Дольщиков денежные средства на банковские депозиты с целью сохранения от инфляции, если такое размещение не влияет на сроки и качество строительства, а полученная выгода от размещения на депозиты будет использована на строительство **1 этапа строительства (4-й и 5-й этапы - блок секции 7, 8, 9)**.

6.10. Застройщик не выполняет следующие виды работ:

- штукатурку перегородок в квартире;
- внутриквартирные сети: водоснабжения, водоотведения, интернета и телевидения;
- облицовку трубопроводов водоснабжения и канализации листами ГКЛ (ГКЛВ) при их открытой прокладке.

6.11. Застройщик обязуется при подписании акта приема передачи или акта допуска Жилого помещения передать Дольщику инструкцию по эксплуатации **1 этапа строительства (4-й и 5-й этапы - блок секции 7, 8, 9)** Объекта 1, а так же Жилого помещения. Инструкция должна содержать необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного использования **1 этапа строительства (4-й и 5-й этапы - блок секции 7, 8, 9)** Объекта 1, а так же Жилого помещения, сроке службы и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (далее инструкция по эксплуатации Жилого помещения).

#### **Статья 7. Права и обязанности Дольщика**

7.1. Дольщик принимает долевое участие в финансировании **1 этапа строительства (4-й и 5-й этапы - блок секции 7, 8, 9)** Объекта 1 и обязуется производить выплаты в размерах и порядке, установленных ст. 4, 5 настоящего Договора.

7.2. Настоящим Дольщик подтверждает свое согласие на присоединение к участию в долевом строительстве состав **1 этапа строительства (4-й и 5-й этапы - блок секции 7, 8, 9)** Объекта 1 Третьих лиц.

7.3. Дольщик не вправе проводить изменение фасада **1 этапа строительства (4-й и 5-й этапы - блок секции 7, 8, 9)** Объекта 1 как до, так и после регистрации права собственности на Жилое помещение.

Дольщик после регистрации права собственности на Жилое помещение имеет право вносить изменения в архитектурный облик **1 этапа строительства (4-й и 5-й этапы - блок секции 7, 8, 9)** Объекта 1 строго с соблюдением требований «Регламента о внесении изменений в архитектурный облик здания», далее – «Регламент» (Приложение № 4 к Договору).

В противном случае, Застройщик вправе требовать от Дольщика немедленного устранения указанных изменений, а в случае отказа от устранения изменений, Застройщик вправе возложить на Дольщика затраты по внесению изменений в проектную документацию и/или возмещение понесенных Застройщиком расходов на уплату соответствующих штрафов, а также возмещение убытков, связанных с несвоевременным вводом дома в эксплуатацию, если срок ввода нарушен по обстоятельствам, указанным выше.

7.4. После ввода **1 этапа строительства (4-й и 5-й этапы - блок секции 7, 8, 9)** Объекта 1 в эксплуатацию Дольщик не вправе производить перепланировку, переустройство, переоборудование Жилого помещения без согласительных процедур в установленном законодательством РФ порядке.

7.5. Дольщик не вправе производить в Жилом помещении никаких работ лично, либо с привлечением Третьих лиц до подписания акта приема передачи на Жилое помещение, кроме случая, указанного в абзаце 2 настоящего пункта.

В случае, если Застройщиком дан допуск Дольщику на выполнение работ в Жилом помещении, риск порчи или гибели Жилого помещения, а также обязанность по возмещению затрат Застройщика или Третьих лиц по восстановлению **1 этапа строительства (4-й и 5-й этапы - блок секции 7, 8, 9)** Объекта 1, самого 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 Дольщика в результате проведения работ в Жилом помещении, переходит к Дольщику с момента получения им такого допуска.

При выполнении в Жилом помещении (независимо от того, передано помещение по Акту допуска или по Акту приема-передачи, а также независимо от факта оформления Дольщиком права собственности на помещение) работ по внутриквартирной электрической разводке Дольщик обязуется привлекать исключительно специализированную организацию (то есть организацию, наделенную в соответствии с действующим законодательством РФ, 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 Дольщик.

Дольщик обязуется после получения допуска в Жилое помещение за свой счет осуществить работы по установке пожарных рукавов, автономных пожарных извещателей. Оборудование, подлежащее установке, передается Дольщику Застройщиком одновременно с передачей Жилого помещения по Акту приема-передачи либо по Акту допуска.

В момент подписания Акта приема-передачи (Акта допуска) Жилого помещения Дольщик получает комплект ключей от Жилого помещения и принимает на себя следующие обязательства:

- выполнить отделочные и ремонтные работы в Жилом помещении за счет собственных средств и своими силами, либо с привлечением иных лиц и организаций, в строгом соответствии требованиям действующего законодательства РФ и в соответствии с рекомендациями проектной организации, выполнившей проектирование Объекта 1, не причиняя ущерба и вреда Общему имуществу **1 этапа строительства (4-й и 5-й этапы - блок секции 7, 8, 9)** Объекта 1, коммуникациям и другим инженерным сооружениям **1 этапа строительства (4-й и 5-й этапы - блок секции 7, 8, 9)** Объекта 1, прилегающей территории, в том числе земельному участку, входным группам в жилую часть **1 этапа строительства (4-й и 5-й этапы - блок секции 7, 8, 9)** Объекта 1, лестничным площадкам и маршам, межквартирным коридорам, лифтовому оборудованию, холлам и другим помещениям являющихся общим имуществом **1 этапа строительства (4-й и 5-й этапы - блок секции 7, 8, 9)** Объекта 1, не складывая строительные материалы и строительный мусор в местах общего пользования **1 этапа строительства (4-й и 5-й этапы - блок секции 7, 8, 9)** Объекта 1, не доставляя неудобств и помех для эксплуатации помещений **1 этапа строительства (4-й и 5-й этапы - блок секции 7, 8, 9)** Объекта 1 иным собственникам;

- в случае нарушения Дольщиком и/или лицами и организациями, осуществляющими ремонтные и отделочные работы в Жилом помещении обязательства, указанного в предыдущем абзаце настоящего пункта, Дольщик обязуется своими силами и за счет собственных средств устранить причиненный ущерб имуществу **1 этапа строительства (4-й и 5-й этапы - блок секции 7, 8, 9)** Объекта 1, в кратчайшие сроки. Ответственность за нарушение обязательства, указанного в предыдущем абзаце, за действие/бездействие лиц и организаций, привлеченных Дольщиком для выполнения ремонтных и отделочных работ в Жилом помещении, Дольщик принимает на себя;

Строительный и бытовой мусор, возникающий в ходе проведения ремонтных и отделочных работ в Жилом помещении, Дольщик обязуется хранить в Жилом помещении, вывоз осуществлять своими силами и средствами в специальные места его хранения и утилизации, не допуская загрязнение мест общего пользования **1 этапа строительства (4-й и 5-й этапы - блок секции 7, 8, 9)** Объекта 1, подъезда и прилегающей к Объекту территории.

7.6. Дольщик вправе передать свои права и обязанности по настоящему Договору Третьим лицам только после уплаты Дольщиком Общей цены Жилого помещения, либо до произведения такой оплаты одновременно с переводом долга на нового Дольщика при условии получения письменного согласия Застройщика.

Уступка Дольщиком прав требований по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Жилого помещения и доли в праве общей долевой собственности на Общее имущество **1 этапа строительства (4-й и 5-й этапы - блок секции 7, 8, 9)** Объекта 1 Дольщику.

Договор уступки прав требований по настоящему договору подлежит обязательной государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

7.7. После ввода многоквартирного жилого дома **1 этапа строительства (4-й и 5-й этапы - блок секции 7, 8, 9)** Объекта 1 в эксплуатацию и готовности передачи Жилого помещения, Застройщик извещает Дольщика, а Дольщик обязуется в течение 3 (Трёх) рабочих дней после получения письменного извещения от Застройщика приступить к принятию Жилого помещения в порядке, предусмотренном п. 6.4. настоящего Договора.

7.8. Дольщик обязуется в процессе эксплуатации Жилого помещения соблюдать требования действующего законодательства РФ, правила эксплуатации жилого фонда и иные требования, указанные в Инструкции по эксплуатации Жилого помещения, переданной Дольщику при передаче Жилого помещения по Акту приема или Акту допуска.

7.9. Дольщик оплачивает в полном объеме расходы по содержанию Жилого помещения, Общего имущества, а также несет расходы по содержанию дворовой территории **1 этапа строительства (4-й и 5-й этапы - блок секции 7, 8, 9)** Объекта 1, пропорционально доле в праве общей долевой собственности в Общем имуществе **1 этапа строительства (4-й и 5-й этапы - блок секции 7, 8, 9)** Объекта 1 с даты подписания Акта приема-передачи Жилого помещения (или иного документа о передаче, в т.ч. одностороннего Акта приема-передачи, предусмотренного пунктом 6 статьи 8 Закона) и доли в праве общей долевой собственности на Общее имущество **1 этапа строительства (4-й и 5-й этапы - блок секции 7, 8, 9)** Объекта 1.

7.10. Расходы, связанные с инвентаризацией и паспортизацией Жилого помещения, оформлением прав собственности на Жилое помещение и долю в праве общей долевой собственности в Общем имуществе **1 этапа строительства (4-й и 5-й этапы - блок секции 7, 8, 9)** Объекта 1 оплачиваются Дольщиком самостоятельно и за свой счет в полном объеме.

Расходы, связанные с инвентаризацией и паспортизацией **1 этапа строительства (4-й и 5-й этапы - блок секции 7, 8, 9)** Объекта 1 оплачиваются Дольщиком за свой счет пропорционально доле каждого Дольщика в общем имуществе.

Указанные расходы Дольщик несет путем возмещения Застройщику оплаченных последним сумм. Сумма, подлежащая оплате, рассчитывается Застройщиком и предъявляется Дольщику к оплате. Дольщик вправе запросить документ, подтверждающий расчет затрат. Оплата указанных платежей осуществляется Дольщиком на основании уведомления Застройщика в порядке и сроки, указанные в уведомлении.

7.11. Дольщик уведомлен Застройщиком о необходимости содержания в надлежащем состоянии пожарных извещателей, проведению мероприятий по их периодической очистке. Дольщик обязан предпринять все необходимые меры по предотвращению попадания строительной пыли в извещатели при производстве отделочных и ремонтных работ в Жилом помещении, своевременно менять элементы питания. Дольщик не вправе совершать действия по демонтажу пожарных извещателей, их закрытию подвесными потолками и/или ГВЛ (ГКЛ).

7.12. После подписания Акта приема-передачи Дольщик за свой счет и своими силами выполняет:

- выравнивающую стяжку из цементно-песчаного раствора по плите перекрытия на лоджиях и балконах в соответствии с рекомендациями проектной организации;
- установку вентиляторов в вентиляционных каналах;
- облицовку трубопроводов листами ГКЛ (ГКЛВ) при их открытой прокладке в кухнях, санузлах и

- прихожих;
- установку автономных пожарных извещателей (устанавливаются во всех помещениях кроме санузлов) и пожарный рукав;
- замену временной металлической входной двери на постоянную, утепленную;
- чистовую отделку;
- разводку инженерных коммуникаций;
- установку газовой плиты (привлечь специализированную организацию для подключения);
- заключить договор с лицензированной организацией по обслуживанию газового котла.

7.13. Дольщик обязуется в 30 дневный срок с момента подписания Акта приема-передачи Жилого помещения и доли в праве общей долевой собственности на Общее имущество **1 этапа строительства (4-й и 5-й этапы - блок секции 7, 8, 9)** Объекта 1 осуществить все необходимые действия по заключению с эксплуатирующей организацией Объекта договора на эксплуатацию и техническое обслуживание **1 этапа строительства (4-й и 5-й этапы - блок секции 7, 8, 9)** Объекта 1.

#### **Статья 8. Качество Жилого помещения. Гарантии**

8.1. Качество Жилого помещения, которое будет передано Застройщиком Дольщику по настоящему Договору, должно соответствовать проектной документации на **1 этап строительства (4-й и 5-й этапы - блок секции 7, 8, 9)** Объекта 1, ГОСТам, СНиП и иным обязательным требованиям в области строительства.

8.2. Гарантийный срок для **1 этапа строительства (4-й и 5-й этапы - блок секции 7, 8, 9)** Объекта 1 (за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого дома) составляет 5 (Пять) лет при условии надлежащей эксплуатации в соответствии с инструкцией по эксплуатации. Указанный срок исчисляется с момента подписания Акта приема-передачи Жилого помещения и доли в праве общей долевой собственности в Общем имуществе **1 этапа строительства (4-й и 5-й этапы - блок секции 7, 8, 9)** Объекта 1.

Гарантийный срок технологического и инженерного оборудования, входящего в состав **1 этапа строительства (4-й и 5-й этапы - блок секции 7, 8, 9)** Объекта 1 составляет 3 (Три) года. Указанный срок исчисляется с момента подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Жилого помещения при условии надлежащей эксплуатации в соответствии с инструкцией по эксплуатации и паспортами на оборудование.

#### **Статья 9. Срок действия Договора. Досрочное расторжение**

9.1. Настоящий Договор влечет возникновение взаимных обязательств с момента его государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

9.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи или иного документа о передаче Жилого помещения и доли в праве общей долевой собственности в Общем имуществе **1 этапа строительства (4-й и 5-й этапы - блок секции 7, 8, 9)** Объекта 1.

9.3. Застройщик имеет право в одностороннем порядке расторгнуть настоящий Договор в случаях:

а) если в течение 2 (Двух) месяцев после истечения срока, предусмотренного пунктом 5.1 настоящего Договора для внесения Первоначального взноса, указанная сумма не будет оплачена Дольщиком;

б) если настоящим Договором предусмотрена оплата стоимости долевого участия в рассрочку – в случае нарушения Дольщиком сроков внесения платежей более чем 3 (Три) раза в течение 12 (Двенадцати) месяцев, независимо от количества дней задержки, или просрочки внесения Дольщиком денежных средств в качестве оплаты по одному платежу более чем на 2 (Два) месяца от срока, предусмотренного Графиком платежей.

в) в иных случаях, установленных договором.

9.4. В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным пунктом 9.3. настоящего договора, Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Дольщиком в счет Цены договора, в течение тридцати календарных дней со дня его расторжения. Если в указанный срок Дольщик не обратился к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных Дольщиком в счет Цены договора, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить эти денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается Дольщику.

9.5. Дольщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в случае:

1) неисполнения Застройщиком сроков по передаче Жилого помещения в срок, превышающий установленный настоящим Договором срок передачи на 2 месяца;

2) существенного нарушения требований к качеству Жилого помещения.

9.5.1. По требованию Дольщика настоящий Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

1) прекращения или приостановления строительства **1 этапа строительства (4-й и 5-й этапы - блок секции 7, 8, 9)** Объекта 1, в состав которого входит Жилое помещение, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный настоящим Договором срок Жилое помещение не будет передано Дольщику;

2) существенного изменения проектной документации строящегося **1 этапа строительства (4-й и 5-й этапы - блок секции 7, 8, 9)** Объекта 1, в состав которого входит Жилое помещение, в том числе существенного изменения его размеров. Стороны пришли к соглашению, что под существенным изменением размеров понимается изменение площади **1 этапа строительства (4-й и 5-й этапы - блок секции 7, 8, 9)** Объекта 1, а так же площади Жилого помещения, более чем на 5 % от проектных площадей;

3) изменения назначения общего имущества и/или нежилых помещений, входящих в состав **1 этапа строительства (4-й и 5-й этапы - блок секции 7, 8, 9)** Объекта 1.

9.6. Застройщик в случае расторжения Договора по основаниям, предусмотренным пунктом 9.5. настоящего Договора, в течение двадцати рабочих дней со дня расторжения настоящего Договора, в случае расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным пунктом 9.5.1. настоящего Договора, в течение тридцати календарных дней со дня расторжения договора, обязуется возвратить Дольщику денежные средства, уплаченные им в счет Цены договора,

Если в течение срока, установленного абзацем 1 настоящего пункта, Дольщик не обратился к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных Дольщиком в счет Цены Договора. Застройщик не позднее дня, следующего



за рабочим днем после истечения вышеуказанного срока, обязан зачислить денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается Дольщику.

9.7. В случае одностороннего отказа одной из сторон от исполнения настоящего Договора Договор считается расторгнутым со дня направления стороной, инициировавшей расторжение Договора, в письменной форме соответствующего уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем Договоре почтовому адресу стороны или вручено стороне (ее представителю) лично под расписку.

9.8. Настоящий Договор подлежит обязательной государственной регистрации и считается заключенным с момента его регистрации. Стороны принимают на себя обязательство в срок, не превышающий пяти рабочих дней с момента подписания настоящего Договора, совершить все необходимые действия для подачи настоящего Договора на регистрацию в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тверской области. В случае уклонения одной из Сторон от совершения предусмотренных настоящим пунктом Договора действий в установленный срок, другая Сторона вправе в одностороннем порядке отказаться от заключения Договора. В этом случае виновная Сторона лишается права требовать понуждения к заключению договора или возмещения вызванных отказом от заключения Договора убытков.

#### **Статья 10. Ограничения (Обременения)**

10.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по настоящему Договору с момента государственной регистрации настоящего Договора у Дольщика считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства (создания) объекта недвижимости, в составе которого будут находиться объекты долевого строительства, земельный участок, и строящиеся (создаваемые) на этом земельном участке объект недвижимости (с учетом положений п. 2.2. настоящего Договора).

10.2. С момента передачи Жилого помещения и доли в праве общей долевой собственности на Общее имущество **1 этапа строительства (4-й и 5-й этапы - блок секции 7, 8, 9)** Объекта 1 право залога, возникшее на основании Закона, не распространяется на Жилое помещение и долю в праве общей долевой собственности на Общее имущество **1 этапа строительства (4-й и 5-й этапы - блок секции 7, 8, 9)** Объекта 1.

#### **Статья 11. Порядок разрешения споров**

11.1. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями.

11.2. В случае не достижения согласия по спорным вопросам в ходе переговоров, Стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами о подведомственности и подсудности.

#### **Статья 12. Ответственность**

12.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору, если иное не установлено Договором, сторона, не исполнившая своих обязательств или не надлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренную действующим законодательством РФ неустойку.

12.2. Подлежащая уплате неустойка уплачивается на основании соответствующего письменного требования заинтересованной стороны. При отсутствии письменного требования неустойка не начисляется и не уплачивается.

12.3. Исполнение обязанности по выплате неустойки не освобождает Стороны от исполнения обязательств по настоящему Договору.

#### **Статья 13. Освобождение от ответственности (Форс-мажор)**

13.1. Стороны по настоящему Договору освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием форс-мажорных обстоятельств (определение дано ниже). При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

«Форс-мажор» означает:

1) любой мятеж, бунт, общественные беспорядки или военные действия в государственном масштабе;  
2) пожары, наводнения или другие стихийные и природные бедствия, непосредственно влияющие на ход строительства;

3) любые аналогичные события, выходящие за рамки разумного контроля Сторон или Стороны.

Наличие указанных обстоятельств должно подтверждаться документами, выданными соответствующим уполномоченным органом.

13.2. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 6 (Шести) месяцев, Стороны имеют право расторгнуть настоящий Договор до истечения срока его действия.

#### **Статья 14. Заключительные положения**

14.1. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях настоящего Договора и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Объекта, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

14.2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны немедленно (в течение трех дней) письменно извещать друг друга.

14.3. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые будут являться неотъемлемой частью настоящего Договора и подлежат обязательной государственной регистрации.

Расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора, приложений и дополнений к нему, права собственности Дольщика на Жилое помещение оплачиваются в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ.

14.4. Настоящий Договор составлен в простой письменной форме и подписан Сторонами в трех экземплярах, по одному для каждой из Сторон и один для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тверской области. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

14.5. Настоящий Договор подлежит обязательной государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

#### Статья 15. Адреса и реквизиты Сторон

Застройщик	Дольщик
<p data-bbox="288 331 786 412"><b>Общество с ограниченной ответственностью Строительная компания «ОгниСтройТверь» (ООО СК «ОСТ»)</b></p> <p data-bbox="228 465 778 741">170100, Тверская область, г. Тверь, ул. Трёхсвятская, дом 6, кор. 1, офис 518, тел (факс): 4822(63-13-63) ИНН/КПП 6952311586/695001001 ОГРН 1176952007044 Банковские реквизиты: р/с 40702810963000008853 в Тверское Отделение №8607 ПАО Сбербанк г. Тверь к/с 30101810700000000679 БИК 042809679</p> <p data-bbox="228 770 336 797"><b>Директор</b></p> <p data-bbox="639 824 802 851">/Однорал Г.И./</p>	<p data-bbox="850 331 1233 358">граждан ___ РФ _____</p> <p data-bbox="850 443 1461 607">пол: _____, _____ года рождения, место рождения: _____, паспорт _____, выдан _____, дата выдачи _____ г., код подразделения: _____, зарегистрирован ___ по адресу: _____, дом _____, кв. ____, ____, состоящ ___ в браке,</p> <p data-bbox="850 770 963 797"><b>Дольщик:</b></p> <p data-bbox="1257 824 1445 851">/ /</p>

М.П.

Приложение № 1  
к Договору № \_\_\_/4э/ \_\_\_ на участие в долевом строительстве

**Перечень работ,  
выполняемых «Застройщиком» при строительстве 1 этапа строительства (4-й и 5-й этапы - блок секции 7, 8, 9)  
Объекта 1 (квартира), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов и изделий  
стоимость которых включена в стоимость  
Жилого помещения, передаваемого в собственность Дольщику**

- 1. Устройство перегородок.**
  - Выполняется согласно проекта.
- 2. Отделочные работы.**
  - Выполняется штукатурка кирпичных стен и перегородок из керамзитобетонных блоков.
  - Выравнивающие стяжки выполняются под устройство чистовых полов, кроме лоджий, балконов
  - Потолки - ж/б плита без заделки рустов.
  - Стены – кирпич, керамзитобетонные блоки.
  - Полы в санузлах – гидроизоляция по ж/б плите, стяжка.
  - Полы лоджии (балконы) –ж/б плита.
- 3. Оконные блоки.**
  - Выполняется установка оконных блоков – профиль ПВХ с двухкамерным стеклопакетом. Комплектация оконных блоков определяется заводом – изготовителем, ручки управления механизмом открывания- закрывания оконного блока выдаются Застройщиком после подписания Акта приема – передачи квартиры.
  - Подоконные доски – установка (предоставление) не предусмотрена.
  - Штукатурка оконных откосов – не выполняется
- 4. Остекление лоджий и балконов.**
  - Выполняется - раздвижные балконные конструкции из «холодного» алюминиевого профиля.
- 5. Дверные блоки.**
  - Выполняется установка только входных дверных блоков с замком.
  - Внутренние дверные блоки и дверные блоки в санузлах – установка (предоставление) не предусмотрена.
  - Штукатурка дверных откосов не выполняется.
- 6. Электрическая проводка.**
  - Электрическая проводка в квартире выполняется согласно проектной документации без установки розеток, выключателей и осветительных приборов.
  - В этажных распределительных силовых шкафах устанавливаются поквартирные счетчики учета потребления электроэнергии.
- 7. Водоснабжение, канализация.**
  - Выполняется монтаж стояков с отводами без выполнения трубных разводов, предназначенных для подключения смесителей на кухонные мойки, умывальники и ванны, смывные бочки унитазов. Отводы оканчиваются вентилями и заглушками.
  - Ограждение канализационных и водопроводных стояков гипсокартонными коробами не предусмотрено.
  - Подключение конденсатоотводчиков от дымоходных труб к системе канализации на 1 этаже 2-ой секции, в приемки подвала 1,3-9 секций.
  - Сантехническое оборудование (ванны, умывальники, компакт - унитазы, мойки, водоразборная арматура и иное) – установка и предоставление не предусмотрена.
  - Поквартирные счетчики холодной воды устанавливаются. Паспорта выдаются после подписания Акта приема - передачи.
- 8. Система отопления.**
  - Трубная разводка выполняется из сшитого полиэтилена в соответствии с проектной документацией.
  - Монтаж приборов отопления – биметаллические радиаторы.
  - Монтаж котлов.
- 9. Газоснабжение.**
  - Монтаж стояков (без предоставления и монтажа газовых плит и соединительных шлангов).
  - Подключения газового котла.
  - Выполняется поквартирная установка прибора учета потребления газа.
- 9. Вентиляция.**
  - Приточно- вытяжная с естественным и механическим побуждением.
  - В кухнях и санузлах 9-10 эт. в соответствии с проектной документацией устанавливаются бытовые вентиляторы.

- Установка приточного клапана в оконном блоке кухни.
- Удаление продуктов горения от газовых котлов через дымоходную систему «Вулкан»

**10.Телефонизация** - абонентская сеть заводится в этажный слаботочный щит.

**11.Телевидение** – абонентская сеть заводится в этажный слаботочный щит.

**Места общего пользования и технические помещения.**

1. Устройство перегородок. Выполняются в полном объеме.
2. Отделочные работы выполняются в полном объеме согласно ведомости отделки по проекту. Выравнивающие стяжки под устройство чистых полов выполняются в полном объеме согласно ведомости отделки по проекту.
  - а) потолки – ж/б плита с заделкой рустов, окраска;
  - б) стены – кирпич, керамзитобетонные блоки, окраска;
  - в) полы – ж/б плита, стяжка, устройство чистых полов согласно ведомости отделки помещений;
3. Оконные блоки. Выполняется установка оконных блоков. Материал оконных блоков – профиль ПВХ с двухкамерным стеклопакетом. Комплектация оконных блоков определяется заводом-изготовителем. Ручки управления механизмом открывания-закрывания оконного блока устанавливаются.
4. Дверные блоки. Устанавливаются согласно проекта.
5. Электрическая проводка. Электрическая проводка выполняется в полном объеме согласно проекта, с установкой осветительных приборов.
6. Технологические помещения общественного назначения.
- 6.1. Штукатурные работы выполняются в полном объеме, согласно ведомости отделки по проекту. Выравнивающие стяжки под устройство чистых полов выполняются в полном объеме, согласно ведомости отделки по проекту.
  - а) потолки – ж/б плита с заделкой рустов, окраска;
  - б) стены – кирпич, ж/б блоки, окраска;
  - в) полы – монолитная плита пола, отделка согласно ведомости по проекту.
7. Технологическое оборудование. Устанавливается согласно проекта.

**Благоустройство территории.**

1. Благоустройство территории согласно ГП с установкой малых архитектурных форм.

Застройщик \_\_\_\_\_  
М.П.

Дольщик: \_\_\_\_\_

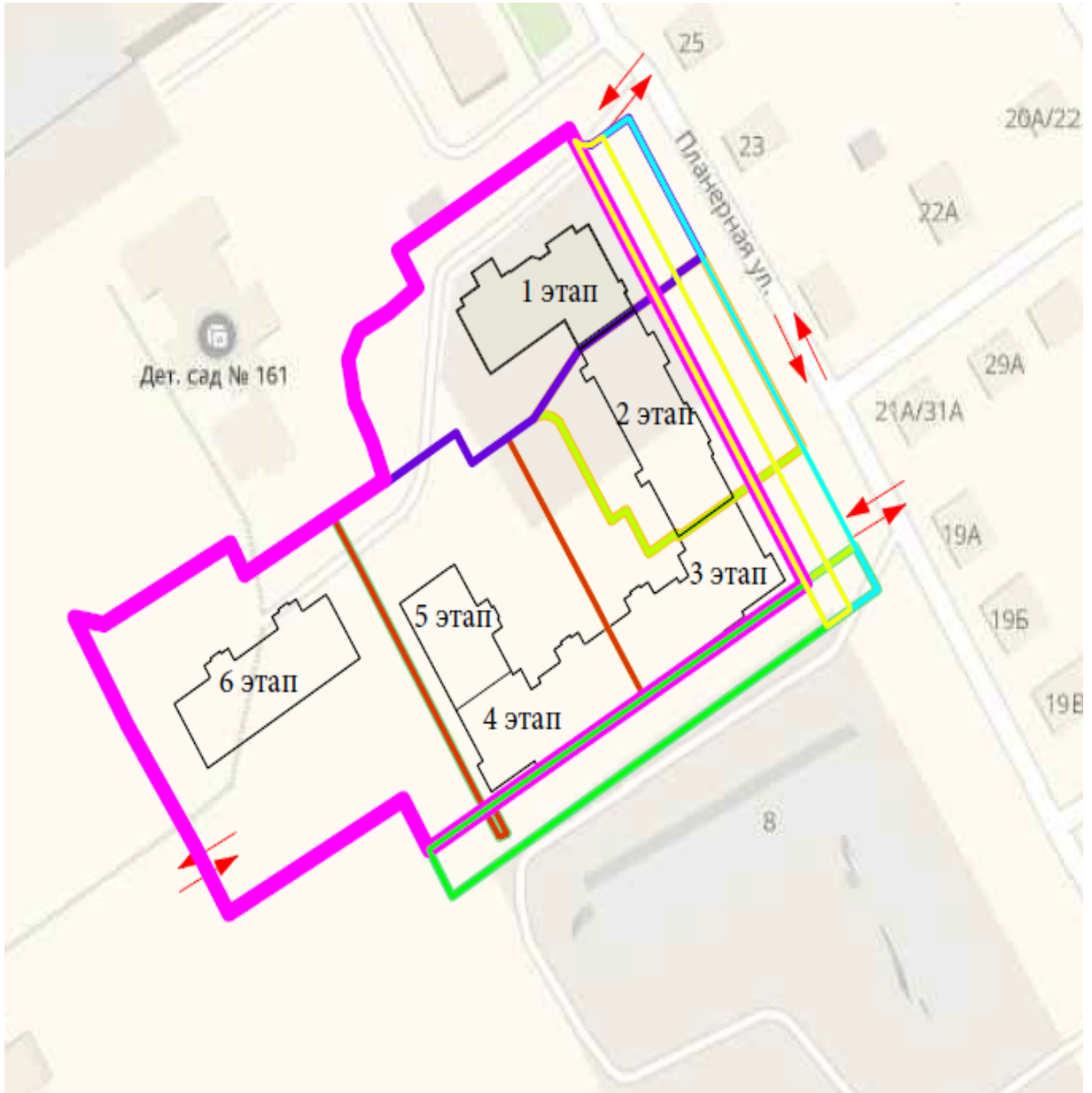
к Договору № \_\_\_\_/4э/\_\_\_\_ на участие в долевом строительстве  
жилого дома (1 этапа строительства (4-й и 5-й этапы - блок секции 7, 8, 9) Объекта 1)  
от «\_\_» \_\_\_\_\_ 2020 года

Выкопировка из типового плана \_\_\_\_ (\_\_\_\_) этажа  
1 этапа строительства (4-й и 5-й этапы - блок секции 7, 8, 9) Объекта 1

Застройщик \_\_\_\_\_  
М.П.

Дольщик: \_\_\_\_\_

**Местоположение участка,  
предоставленного под строительство 1 этапа строительства (4-й и 5-й этапы - блок секции 7, 8, 9) Объекта 1**



Застройщик \_\_\_\_\_

Дольщик: \_\_\_\_\_

М.П.

**РЕГЛАМЕНТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В АРХИТЕКТУРНЫЙ ОБЛИК ОБЪЕКТА,**

1. Кондиционеры:
  - наружные блоки кондиционеров можно устанавливать на крыше (на вытяжных шахтах), внутри лоджий или балконов, на стенах внутридворового фасада;
  - дренаж от внутренних блоков сбрасывать во внутреннюю систему канализации квартиры либо в наружные водосточные трубы;
  - при проходе трасс системы кондиционирования через кровли – применять специальные кровельные элементы, обеспечивающие герметичность проходок.
2. Тарелки спутникового телевидения: размещение аналогично наружным блокам кондиционеров. Работы по монтажу оборудования систем кондиционирования и спутникового телевидения проводить с разрешения и под контролем управляющей компании
3. Установка рольставен допускается только на окна дворового фасада
4. Установка решеток на окна допускается только в дворовой части фасада
5. Внесение изменений в цветовой решение и архитектурные элементы фасада не допускается.

Застройщик \_\_\_\_\_

Дольщик: \_\_\_\_\_

М.П.