

ДОГОВОР № _____
долевого участия в строительстве
жилого дома

г. Тверь

« _____ » _____ 2016 года

Общество с ограниченной ответственностью «Удача Юго-Запад Капитал» (170100 г. Тверь, ул. Московская, д.1, нежилое помещение XL, ИНН 6950192037, КПП 695001001, ОГРН 1166952059570) в лице Директора **Прохорова Владимира Сергеевича**, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны

и гр.РФ _____, именуемая (ый) в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны,

совместно именуемые стороны, заключили настоящий Договор № _____ долевого участия в строительстве жилого дома от « _____ » _____ 2016 года (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Застройщик - юридическое лицо, имеющее в собственности земельный участок или на праве аренды, привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации для строительства (создания) на этом земельном участке жилого дома на основании полученного разрешения на строительство.

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

- Свидетельство о государственной регистрации Застройщика серия 69 № 002320419 от 22 апреля 2016 года;

- Свидетельство о постановке на учет в налоговом органе Застройщика серия 69 № 002320420 от 22 апреля 2016 года;

- разрешение на строительство Объекта долевого строительства от «06» июня 2016 года № - 69 – 510312 – 060-2016;

- Проектная декларация на строительство Объекта долевого строительства по адресу: Тверская область, Калининский р-н, Никулинское с/п, д. Кривцово, ул. Летняя, д. 5 в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – ФЗ № 214-ФЗ) размещена в сети Интернет на сайте www.vdacha.org «07» июня 2016 года;

- Выписка из Единого Государственного Реестра Прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав от 15.07.2016г. на земельный участок, предоставленный для строительства (создания) Объекта долевого строительства, номер государственной регистрации права № 69-69/010-69/110/014/2016-398/2 от 15.07.2016г.

1.3. Объект долевого строительства - жилое или нежилое помещение и общее имущество в жилом доме, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома, строящегося (создаваемого) с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве на общее имущество пропорционально размеру общей площади жилого помещения, которое не может быть отчуждено или передано отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

Предварительное описание Объекта долевого строительства согласно проектной документации:

Город Тверская область.

Строительный адрес: Тверская область, Калининский р-н, Никулинское с/п, д. Кривцово, ул. Летняя, д. 5.

Этажей - 3.

Будущий номер помещения - 5.

Проектная площадь – 143 кв.м.

Окончательное определение Объекта долевого строительства производится Застройщиком после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

Жилое помещение (квартира) передается Участнику долевого строительства без внутренней отделки, с межкомнатными перегородками, без внутриквартирных дверей, без внутренней разводки по квартире горячей и холодной воды, электропроводки, без сантехнических приборов, без стяжки, без подоконной доски и откосов, без газовой плиты.

1.4. Участник долевого строительства - гражданин, вносящий Застройщику денежные средства для строительства жилого дома на условиях настоящего Договора.

1.5. Наследники Участника долевого строительства имеют права, предусмотренные настоящим Договором.

1.6. Проектная декларация - информация о Застройщике и информация о проекте строительства. Оригинал проектной декларации хранит Застройщик.

1.6.1. Информация о Застройщике включает сведения:

- о фирменном наименовании, месте нахождения, режиме работы Застройщика;
- о государственной регистрации Застройщика;

- об учредителях (участниках) Застройщика, которые обладают 5 и более процентами голосов в органе управления Застройщика, с указанием фирменного наименования юридического лица - учредителя (участника), фамилии, имени, отчества физического лица - учредителя (участника), а также процента голосов, которым обладает каждый такой учредитель (участник) в органе управления этого юридического лица;

- о проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие Застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией и фактических сроков ввода их в эксплуатацию.

1.6.2. Информация о проекте строительства должна соответствовать проектной документации и содержать информацию:

- о разрешении на строительство;
- о правах Застройщика на земельный участок, в том числе о реквизитах правоустанавливающего документа на земельный участок, о кадастровом номере и площади земельного участка, предоставленного для строительства (создания) жилого дома и (или) иных объектов недвижимости;
- об элементах благоустройства;
- о местоположении строящегося (создаваемого) жилого дома и его описании, подготовленном в соответствии с проектной документацией, на основании которой выдано разрешение на строительство;
- о количестве в составе строящихся (создаваемых) жилого дома и (или) иного объекта недвижимости самостоятельных частей (жилых помещений в жилом доме, гаражей и иных объектов недвижимости), а также об описании технических характеристик указанных самостоятельных частей в соответствии с проектной документацией;
- о предполагаемом сроке получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящегося (создаваемого) жилого дома и (или) иного объекта недвижимости, об органе, уполномоченном в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности на выдачу разрешения на ввод этих объектов недвижимости в эксплуатацию.

1.6.3. По требованию Участника долевого строительства Застройщик обязан представить для ознакомления:

- 1) разрешение на строительство;
- 2) проектную документацию, включающую в себя все внесенные в нее изменения;
- 3) документы, подтверждающие права Застройщика на земельный участок.

1.6.4. Проектная декларация публикуется Застройщиком в средствах массовой информации и размещается в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования (в том числе в сети «Интернет») не позднее чем за четырнадцать дней до дня заключения Застройщиком Договора с первым Участником долевого строительства по данному объекту, а также представляется в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

1.7. Отношения Застройщика и Участника долевого строительства, не урегулированные

настоящим Договором, регламентируются Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», иными законами Российской Федерации.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) жилой дом на земельном участке с кадастровым номером 69:10:0000024:6020 и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого объекта передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а именно – жилое помещение, этажей3, с условным номером 5, проектная площадь 143 кв.м. в жилом доме по строительному адресу: Тверская область, Калининский р-н, Никулинское с/п, д. Кривцово, ул. Летняя, д. 5, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную цену Договора и принять Объект долевого строительства по акту приема-передачи.

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

2.3. Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства и одновременного его приема Участником – **2 квартал 2017 года.**

2.4. Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 5 (Пять) лет. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

2.5. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства по передаточному акту несет Застройщик.

2.6. В случае смерти гражданина - Участника долевого строительства его права и обязанности по Договору переходят к наследнику или наследникам. Существующие на день открытия наследства Участника долевого строительства имущественные права и обязанности, основанные на Договоре, входят в состав наследства Участника долевого строительства.

2.7. Наследник или наследники вступают в Договор на основании свидетельства о праве на наследство. Наследник уведомляет Застройщика о вступлении в Договор с приложением нотариально заверенной копии свидетельства о праве на наследство. После вступления в Договор наследник становится новым участником долевого строительства.

2.8. Расходы на государственную регистрацию Договора и права собственности на Жилое помещение (квартиру) несет Участник долевого строительства, а в случае переуступки прав по Договору новые участники долевого строительства.

2.9. Исполнение обязательств Застройщика обеспечивается в порядке, предусмотренном ст. 13-15 Федерального Закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». Страховщиком по Договору № 35-76926/2016 от 15.08.2016г. страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве является ООО «Региональная страховая компания».

3. ЦЕНА ДОГОВОРА

3.1. Цена Договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства и расходов на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и на оплату услуг Застройщика.

3.2. Цена Договора составляет **3 300 000 (Три миллиона триста тысяч) рублей.**

3.3. Цена Договора является окончательной и увеличению не подлежит, кроме случаев, предусмотренных п. 3.4. настоящего Договора.

3.4. По соглашению Сторон цена Договора может быть изменена в следующих случаях:

- корректировки площади Объекта долевого строительства более чем на 2 кв. м;
- внесения изменений в состав Объекта долевого строительства по согласию Сторон.

3.5. Уплата цены Договора, указанной в п. 3.2. настоящего Договора производится

Участником долевого строительства в течение 5 (Пяти) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тверской области.

3.6. В случае увеличения общей площади, указанной в п. 2.1. Договора Объекта долевого строительства по результатам обмеров органа, осуществляющего техническую инвентаризацию недвижимости более чем на 2 кв.м. Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику разницу, рассчитанную в соответствии с п. 3.2 настоящего Договора. Изменение общей площади и (или) общего объема общего имущества жилого дома для расчетов не принимается.

Участник долевого строительства обязуется в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения уведомления от Застройщика заключить с Застройщиком дополнительное соглашение и осуществить соответствующую доплату за увеличение площади в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты подписания соответствующего дополнительного соглашения.

3.7. В случае уменьшения общей площади, указанной в п. 2.1. Договора Объекта долевого строительства по результатам обмеров органа, осуществляющего техническую инвентаризацию недвижимости более чем на 2 кв. м. Застройщик обязуется вернуть Участнику долевого строительства разницу, рассчитанную в соответствии с п. 3.2 настоящего Договора.

Застройщик обязуется в течение 5 (Пяти) рабочих дней заключить с Участником долевого строительства дополнительное соглашение и осуществить возврат денежных средств за уменьшение площади в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты подписания соответствующего дополнительного соглашения и предоставления Участником долевого строительства банковских реквизитов для перечисления денежных средств.

3.8. Стоимость Жилого помещения предусматривает проведение общестроительных, отделочных, специальных работ в следующем объеме:

- выполняется установка входного дверного блока;
- выполняется установка оконных блоков по контуру наружных стен с комплектацией скобяными изделиями по проекту;
- межкомнатные перегородки устанавливаются;
- штукатурка внутри жилого помещения не выполняется;
- подоконные доски и оконные откосы в жилом помещении не устанавливаются;
- межкомнатные внутренние дверные блоки не устанавливаются;
- все последующие работы по доведению до полной готовности выполняются собственниками помещений;
- выполняется нумерация жилых помещений.
- **Электромонтажные работы и слаботочные системы:**
 - выполняется монтаж и допуск электроустановки на общедомовые нужды с установкой щита для механизации отделочных работ с ограничением аппарата потребления электроэнергии на 16 А и установкой счетчика учета электрической энергии;
 - монтаж электропроводки внутри жилого помещения не выполняется.
- **Сантехнические работы:**
 - система отопления не выполняется;
 - холодное и горячее водоснабжение: выполняется ввод водопровода в помещение с установкой счетчика учета, выполняется ввод канализации;
 - сантехоборудование (ванны, умывальники, компакт-унитазы, мойки и т.д.) не устанавливаются;
- газоснабжение выполняется от магистральной газовой сети поселка.

Основные конструктивные решения:

- Материал стен: газобетон и наружная облицовка керамическим кирпичом;
- Фундамент: железобетонный, ленточный, монолитный. Основанием для фундамента служат грунты естественного заложения.
- Перекрытия: цоколя – монолитный железобетон по грунту (с укладкой утеплителя и гидроизоляции); первого и второго этажа - сборные, железобетонные по монолитному железобетонному поясу; третьего этажа – деревянные балки (с укладкой утеплителя)
- Перегородки из газобетона;
- Окна: ПВХ с двойным стеклопакетом;
- Дверь входная металлическая;
- Кровля: металлочерепица, крыша скатная, деревянная с холодным неэксплуатируемым

чердаком. Утепление выполнено минераловатным утеплителем.

Все последующие работы по доведению Жилого помещения (Квартиры) до полной готовности выполняются Участником долевого строительства самостоятельно, после оформления права собственности на Жилое помещение (Квартиру).

3.9. Стороны пришли к соглашению, что в случае, если площадь передаваемого Жилого помещения (Квартиры) будет отличаться от площади, указанной в п. 2.1. настоящего Договора, это не будет являться ухудшением качества Жилого помещения (Квартиры) и существенным изменением размеров Жилого помещения (Квартиры). Стороны согласны, что применение органом, осуществляющим техническую инвентаризацию Жилого помещения (Квартиры), коэффициента, отличающегося от примененного при указании проектной площади, не является существенным изменением условий Договора и пересчета стоимости Жилого помещения (Квартиры) в случае изменения фактической площади осуществляется в общем порядке, предусмотренном пунктами 3.6. и 3.7. настоящего Договора.

3.10. Стороны 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, то есть не являются нарушением требований о качестве Жилого помещения (Квартиры).

3.11. Все платежи по Договору осуществляется в российских рублях.

3.12. В случае безналичной оплаты цены Договора Участник долевого строительства обязан предъявить подлинник платежного поручения Застройщику с отметкой банка о проведении платежа. Участник долевого строительства считается надлежащим образом, исполнившим свои обязательства по Договору с момента внесения наличных денежных средств, указанных в п. 3.2. Договора на расчетный счет Застройщика. По согласованию с Застройщиком оплата может быть проведена иным способом, не запрещенным законодательством РФ.

4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Добросовестно выполнять свои обязательства по Договору.

4.1.2. Зарегистрировать настоящий Договор в установленном законом порядке.

4.1.3. Использовать денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства, исключительно для строительства (создания) им жилого дома в соответствии с проектной документацией.

4.1.4. Вносить в проектную декларацию изменения, касающиеся сведений о Застройщике и проекте строительства, а также фактов внесения изменений в проектную документацию, в течение 3 (Трех) рабочих дней со дня изменения соответствующих сведений.

4.1.5. Ежеквартально вносить в проектную декларацию изменения, касающиеся сведений, предусмотренных подп. 1.6.1 настоящего Договора.

4.1.6. Опубликовать изменения, указанные в подп. 4.1.4 и 4.1.5 настоящего Договора, в порядке, установленном для опубликования проектной декларации, в течение 10 (Десяти) дней со дня внесения изменений в проектную декларацию.

4.1.7. В случае если строительство (создание) жилого дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее чем за 2 (Два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства оформляется дополнительным соглашением.

4.1.8. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора либо - при отсутствии или неполноте условий такого Договора - требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

4.1.9. Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства.

4.1.10. По письменному требованию передать Участнику долевого строительства документы, необходимые для регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

Основанием для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства являются документы, подтверждающие факт его постройки (создания) - разрешение на ввод в эксплуатацию жилого дома, в состав которого входит Объект долевого строительства и передаточный акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства.

Застройщик передает разрешение на ввод в эксплуатацию жилого дома и (или) иного объекта недвижимости или нотариально удостоверенную копию этого разрешения в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для государственной регистрации прав собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства не позднее чем через 20 (Двадцать) рабочих дней после получения такого разрешения.

4.2. Участник долевого строительства обязуется:

4.2.1. Представить на дату подписания настоящего Договора Застройщику подлинники и ксерокопии документов, удостоверяющих личность или их нотариально заверенные переводы. В случае изменения почтовых, платежных и других реквизитов не позднее 3 (Трех) рабочих дней известить об этом Застройщика путем направления на его юридический адрес заказного письма.

4.2.2. Своевременно в срок, предусмотренный п. 3.5. настоящего Договора, внести платежи по настоящему Договору. Нарушение сроков и сумм оплаты стоимости Объекта долевого строительства и других платежей, предусмотренных настоящим Договором по согласию сторон, признается нарушением существенного условия Договора и предоставляет право Застройщику в одностороннем порядке изменить или расторгнуть заключенный Договор.

4.2.3. Приступить к приемке Объекта долевого строительства по передаточному акту в течение 7 (Семи) рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика о готовности Объекта к передаче.

4.2.4. В случае обнаружения недостатков Объекта долевого строительства или жилого дома немедленно заявить об этом Застройщику. В случае, если указанные недостатки делают жилое помещение непригодным для проживания, по требованию Участника долевого строительства Застройщик составляет Акт осмотра жилого помещения с указанием выявленных недостатков и срок их устранения Застройщиком. В течение 2 (Двух) рабочих дней с момента устранения недостатков, Участник долевого строительства или его представитель на основании доверенности обязуется подписать Акт приема-передачи квартиры.

4.2.5. В случае уклонения Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, Застройщик вправе по истечению 10 (Десяти) календарных дней с момента наступления срока, указанного в п. 4.2.3. в одностороннем порядке подписать акт приема-передачи Жилого помещения (Квартиры). При этом риск случайной гибели, порчи или повреждения Жилого помещения (Квартиры) считаются перешедшими к Участнику долевого строительства с момента подписания указанного Акта. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации.

4.2.6. Оформить право собственности на Жилое помещение (Квартиру) согласно действующему законодательству РФ не позднее 60 (Шестидесяти) календарных дней с момента подписания акта приема-передачи Жилого помещения (Квартиры).

4.2.7. С даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Жилого помещения (Квартиры), пропорционально своей доле в Объекте долевого строительства, оплатить услуги по содержанию Жилого помещения (Квартиры) и общего имущества в Объекте долевого строительства, а также оплачивать все расходы по коммунальным и другим эксплуатационным услугам (услугам обслуживания), в том числе водо-, тепло-, электроснабжению, горячему водоснабжению, канализации, и другие услуги. Оплата указанных услуг осуществляется Участником долевого строительства в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня получения соответствующего счета Застройщика или иного уполномоченного лица, в том числе и от Управляющей компании.

4.2.8. До приема Объекта от Застройщика по передаточному акту Участник долевого строительства обязан совместно с другими дольщиками определиться со способом эксплуатации и управления жилым домом, с целью обеспечения жизнедеятельности дома. Заключить договор обслуживания с Обществом с Ограниченной Ответственностью Управляющая компания «Удача».

4.2.9. Не производить перепланировку Жилого помещения (Квартиры) до регистрации перехода права собственности на нее. В случае нарушения установленного в настоящем пункте обязательства Участник долевого строительства несет все убытки (в том числе штрафные санкции,

неустойки и прочее), возникшие по этой причине у Застройщика в сроки и объеме, указанные в соответствующей претензии.

4.2.10. По окончании срока действия Договора и оформления прав собственности на Объект долевого строительства, собственник в праве производить переустройства (перепланировки) в Жилом помещении (Квартире) только в порядке, установленном законодательством РФ.

4.3. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта.

4.4. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания Сторонами передаточного акта.

5. ПРАВА СТОРОН

5.1. Застройщик вправе:

5.1.1. Оказать Участнику долевого строительства содействие в регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

5.1.2. Внести изменения и дополнения в проект Объекта долевого строительства.

5.1.3. При отсутствии выявленных Участником долевого строительства недостатков Объекта долевого строительства реализовать Объект долевого строительства в случае его не приёмки или уклонения от его приемки Участником долевого строительства более 2 (Двух) месяцев с момента получения уведомления Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче. Вырученные при этом денежные средства подлежат возврату Участнику долевого строительства за вычетом расходов Застройщика на реализацию Объекта долевого строительства.

5.2. Участник долевого строительства вправе:

5.2.1. Обратиться в территориальное бюро технической инвентаризации для определения фактической общей площади и (или) общего объема Объекта долевого строительства.

5.2.2. Обратиться в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства после подписания Застройщиком и им самим передаточного акта.

5.2.3. Назначить Застройщику новый срок, если он нарушил сроки выполнения работ.

5.3. После передачи Застройщиком Объекта по передаточному акту Участник долевого строительства вправе производить на Объекте работы по чистовой отделке.

5.4. Участник долевого строительства не вправе:

5.4.1. Изменять конструктивные элементы в строящемся Объекте, а также производить строительные, отделочные и иные виды работ, в том числе производить замену входной двери до момента подписания передаточного акта.

5.4.2. В случае если Участником долевого строительства были произведены изменения конструктивных элементов или производство указанных работ, Участник долевого строительства обязан своими силами и за свой счет в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения соответствующего требования Застройщика вернуть Объект в первоначальное состояние и уплатить Застройщику штраф в размере 10 % (Десяти процентов) от цены, указанной в п. 3.2. настоящего Договора. В случае нарушения срока, установленного настоящим пунктом, Застройщик вправе самостоятельно привести Объект в первоначальное состояние, при этом помимо штрафа, установленного настоящим пунктом, Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику убытки, вызванные приведением Объекта в первоначальное состояние.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана возместить другой Стороне причиненные убытки в соответствии с ФЗ № 214-ФЗ и действующим законодательством Российской Федерации.

6.2. Просрочка внесения платежа Участником долевого строительства более чем на 14 (Четырнадцать) рабочих дней является основанием для предъявления Застройщиком требования о расторжении Договора в одностороннем внесудебном порядке.

6.3. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения

обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

6.4. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки.

6.5. Участник долевого строительства, по инициативе которого расторгается Договор, обязан уплатить Застройщику неустойку в размере 10 % (Десяти процентов) от цены Договора.

6.6. В случае просрочки новых сроков, назначенных Участником долевого строительства, Участник долевого строительства вправе взыскать с Застройщика пени в размере 0,05 % (Ноль целых пять сотых) процентов от цены Договора за каждый день просрочки.

6.7. Оплата штрафных санкций не освобождает Стороны от исполнения принятых на себя обязательств по настоящему Договору.

6.8. В случае нарушения Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных п.п. 4.2.1. настоящего Договора, Застройщик освобождается от ответственности за несвоевременное уведомление об изменении и исполнении условий настоящего Договора и не уплачивает неустойки, штрафы, пени и пр.

6.9. В случае нарушения Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных п.п. 4.2.6. настоящего Договора, Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику расходы, возникшие в связи с данным нарушением.

7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

7.1. Объект долевого строительства должен соответствовать характеристикам, указанным в п.2.1, а также требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством Российской Федерации.

7.2. В случае если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий Договора, приведшими к ухудшению качества такого Объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства по своему выбору вправе потребовать от Застройщика:

- безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- соразмерного уменьшения цены Договора;
- возмещения своих расходов на устранение недостатков.

7.3. В случае существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора и потребовать от Застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства. Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником долевого строительства денежных средств или части денежных средств в счет цены Договора до дня их возврата Застройщиком Участнику долевого строительства.

7.4. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока и подтверждено документально.

7.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Объекта или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

7.6. Гарантийный срок на Жилое помещение (квартиру) составляет 5 (Пять) лет. Указанный срок исчисляется со дня ввода жилого дома в эксплуатацию при условии соблюдения Участником долевого строительства правил и норм эксплуатации Объекта.

7.7. Гарантийный срок, установленный п. 7.6. Договора для Жилого помещения (квартиры), не распространяется на технологическое и инженерное оборудование, гарантийный срок на

которое, соответствует сроку, установленному изготовителем соответствующего оборудования, и не может составлять менее чем 3 (Три) года.

8. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

8.1. Датой окончания строительства считается дата выдачи разрешения на ввод Объекта долевого строительства в эксплуатацию. Застройщик обязуется получить разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства не позднее 2 квартала 2017 года и передать Жилое помещение (Квартиру) Участнику долевого строительства в порядке и сроки, установленные настоящим Договором.

8.2. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами передаточному акту не позднее 6 (Шести) месяцев с момента получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта долевого строительства в эксплуатацию. По договоренности сторон подписание дополнительного соглашения в таком случае не требуется.

8.3. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создании) жилого дома в соответствии с Договором и готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

8.4. Участник долевого строительства до подписания передаточного акта вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства требованиям, указанным в ч. 1 ст. 7 Федерального закона № 214-ФЗ, в настоящем Договоре и действующем законодательстве Российской Федерации, и отказаться от подписания передаточного акта до исполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных ч. 2 ст. 7 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

8.5. В случае, если строительство Объекта долевого строительства не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства по реквизитам, указанным в настоящем Договоре соответствующую информацию и предложение об изменении условий настоящего Договора. Такое изменение осуществляется путем подписания Сторонами дополнительного соглашения к настоящему Договору в соответствии со ст. 452 ГК РФ в срок, не превышающий 14 (Четырнадцать) календарных дней с момента направления Застройщиком соответствующего уведомления Участнику долевого строительства.

8.6. В случае, если строительство будет завершено ранее срока, предусмотренного настоящим Договором, Застройщик вправе досрочно передать Жилое помещение (Квартиру) Участнику долевого строительства по акту приема-передачи после его уведомления по почте заказным письмом с описью вложения и уведомление о вручении по указанным в настоящем Договоре реквизитам (почтовым адресам) или вручить лично под расписку Участнику долевого строительства.

8.7. Застройщик не менее чем за месяц до наступления, установленного настоящим Договором срока завершения строительства Объекта долевого строительства, обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Объекта 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.

8.8. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства Объекта долевого строительства и готовности Жилого помещения (Квартиры) к передаче, обязан в течение 7 (Семи) рабочих дней с момента получения сообщения о принятии Объекта долевого строительства по акту приема-передачи принять Жилое помещение (Квартиру).

9. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

9.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после уплаты им Застройщику цены Договора.

9.2. В случае неуплаты Участником долевого строительства цены Договора Застройщику уступка Участником долевого строительства прав требований по 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 в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации. Расходы на регистрацию несёт Участник долевого строительства и (или) новый участник долевого строительства.

9.3. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта.

10. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)

10.1. 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.

10.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора отнесли 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 условий настоящего Договора; забастовки, организованные в установленном законом порядке, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

10.3. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

10.4. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 2 (Двух) месяцев, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

10.5. Сторона, на территории которой случились обстоятельства непреодолимой силы, обязана в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня прекращения обстоятельств известить другую Сторону в письменной форме о характере непреодолимой силы, степени разрушения и их влиянии на исполнение Договора в письменной форме.

10.6. Если другая Сторона заявит претензию по этому поводу, то Сторона, подвергающаяся действию обстоятельств непреодолимой силы, освобождается от ответственности по свидетельству, выданному Торговой палатой.

11. СРОК ДЕЙСТВИЯ, РАСТОРЖЕНИЕ И ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА.

11.1. Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации и действует до момента полного исполнения Сторонами своих обязательств по настоящему Договору.

11.2. Расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

11.3. В случае расторжения настоящего Договора, в связи с невозможностью представления Участником долевого строительства документов, необходимых для государственной регистрации указанного Договора в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней с даты подписания Договора по вышеуказанным основаниям, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику штраф в размере 10% (Десяти процентов) от цены Договора.

12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

12.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

12.2. 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.

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

12.4. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме и подлежат государственной регистрации в установленном законодательством Российской Федерации порядке. Дополнительные соглашения являются неотъемлемой частью

настоящего Договора.

12.5. Все уведомления, извещения являются надлежащими, если они совершены в письменном виде и доставлены получателю по факсу с подтверждением получения, курьером, заказным отправлением или лично под расписку.

12.6. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства выражает свое согласие на распоряжение любым образом земельным участком, указанным в п. 1.2. настоящего Договора, включая осуществление объединения, перераспределение, раздела и выдела из указанного земельного участка других (другого) земельных участков и на последующую государственную регистрацию права собственности на вновь образованные (преобразованные) земельные участки.

12.7. Во всех случаях, не предусмотренных настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ и ФЗ № 214-ФЗ.

12.8. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются приложения:

12.8.1. Описание Жилого помещения (Квартиры) с указанием ее местоположения на плане, создаваемого Объекта долевого строительства и планируемой площади.

13. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью «Удача Юго-Запад Капитал»

170100 г. Тверь, ул. Московская, д.1, нежилое помещение XL

ИНН 6950192037

КПП 695001001

ОГРН 1166952059570

р/с 40702810719000002022

в Тверском РФ АО «Россельхозбанк» г. Тверь

БИК 042809795

к/с 30101810600000000795

Директор _____ /Прохоров В.С.

МП

Участник долевого строительства:

Описание Жилого помещения (квартиры) с указанием ее местоположения на плане создаваемого Объекта долевого строительства и планируемой площади:

Жилое помещение (квартира) – № 5, 3 этажа

Общая площадь жилого помещения (квартиры) - 143 м²

Фундамент: ленточный, монолитный. Основанием для фундамента служат грунты естественного заложения

Стены наружные жилого помещения (квартиры) выполнены из мелких стеновых ячеистых блоков толщиной 400 мм (первый этаж), 300 мм (второй и третий этаж) и облицовкой керамическим кирпичом

Стены внутренние выполнены из мелких стеновых ячеистых блоков

Перекрытие 1 и 2 этажа - сборные, из ж/б плит заводского изготовления

Перекрытие 3 этажа – деревянные балки

Перекрышки над оконными и дверными проемами монолитные железобетонные

Окна двойные энергосберегающие пластиковые стеклопакеты, подоконные доски и откосы не выполняются

Входная дверь в жилое помещение (квартиру) - металлическая

Штукатурка стен не выполняется

Стяжка пола 1, 2 и 3 го этажей не выполняется

Подоконные доски и оконные откосы в жилом помещении не устанавливаются;

Межкомнатные внутренние дверные блоки не устанавливаются

Крыша скатная, по деревянным стропилам, утепление минераловатными плитами толщ. 200 мм

Кровля - металлочерепица

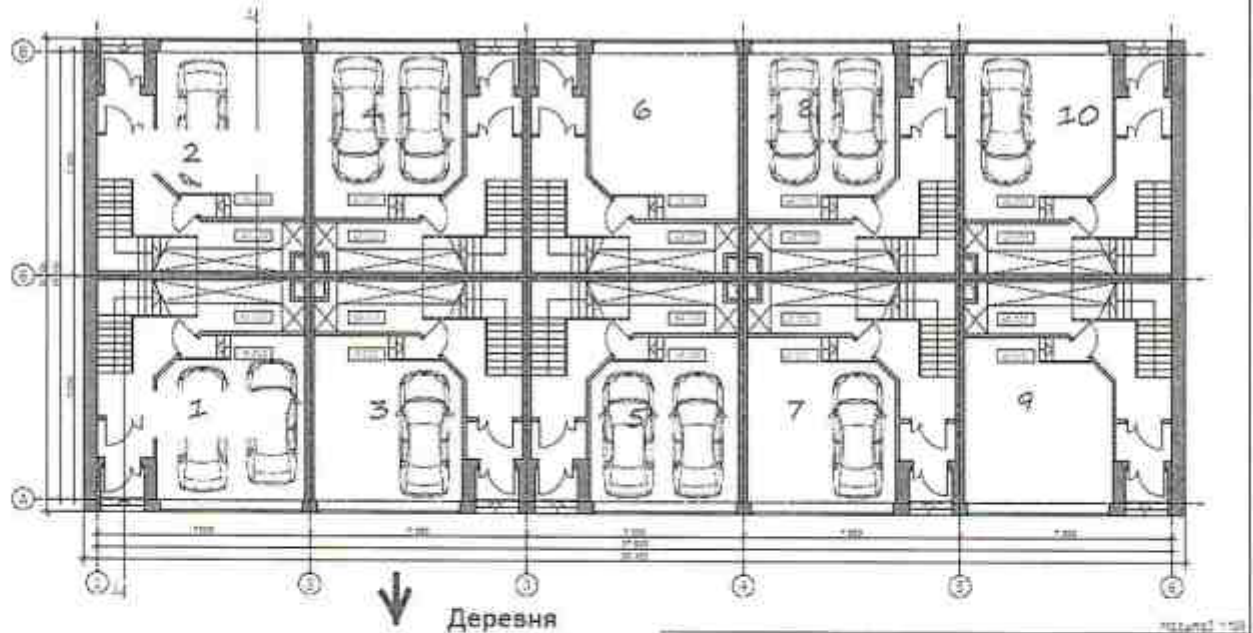
Водоснабжение и канализация- выполняется подводка с устройством запорной арматуры. Разводка сетей водопровода и канализации внутри квартиры, приобретение ванны и санфаянса осуществляются собственником

Отопление- устанавливается газовый котел. Разводка системы отопления выполняется собственником.

Электроснабжение: внутри жилых помещений (квартир) устанавливается щит квартирный ЩК. Разводка групповых сетей внутри квартир, установка выключателей, розеток выполняются собственниками квартир

Пищеприготовление осуществляется газовыми плитами (приобретается собственником)

Все последующие работы по доведению до полной готовности выполняются собственниками помещений



Застройщик _____

Участник долевого строительства _____