Д О Г О В О Р № \_\_

**участия в долевом строительстве**

**Город Тверь Тверской области Российской Федерации.**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ две тысячи пятнадцатого года.**

**Закрытое акционерное общество – Строительная Компания «Тверьгражданстрой»** (**ЗАО СК «Тверьгражданстрой»**), ИНН 6905007518, КПП 690101001, находящееся в городе Твери, проспект Победы, дом 7, зарегистрированное постановлением Администрации Центрального района города Твери № 357 от 19 июля 1993 года, свидетельство серии Ц № 357-93, внесенное Межрайонной инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам № 1 по Тверской области в Единый государственный реестр юридических лиц 11 октября 2002 года за основным государственным регистрационным номером 1026900533010, свидетельство серии 69 № 000442621, именуемое в дальнейшем **«Агент»**, в лице **генерального директора Абдуллаева Сардара Сулейман оглы**, действующего на основании Устава, зарегистрированного Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 12 по Тверской области в Едином государственном реестре юридических лиц 13 мая 2013 года за государственным регистрационным номером 2136952093166, свидетельство серии 69 № 002164615, и протокола № 7заседания наблюдательного совета ЗАО СК «Тверьгражданстрой» от 17 мая 2013 года, действующее на основании **агентского договора** от **31 октября 2014 года** от имени и за счёт **Общества с ограниченной ответственностью «Экспертиза» (ООО «Экспертиза»)**, ИНН 6950119492, КПП 695001001, находящегося в городе Твери, проспект Победы, дом 7, зарегистрированного Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 12 по Тверской области в Едином государственном реестре юридических лиц 24 июня 2010 года за основным государственным регистрационным номером 1106952016929, свидетельство серии 69 № 001895961, именуемого в дальнейшем **«Застройщик»**, с одной стороны, и

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года рождения, место рождения – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_, зарегистрированный в городе Твери Тверской области, улица \_\_\_\_, дом \_\_\_, квартира \_\_\_, именуемый в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны, в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями) (далее по тексту – «ФЗ № 214-ФЗ») заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

**1.1.** «Застройщик» обязуется в предусмотренный настоящим договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить двухсекционный шестнадцатиэтажный **многоквартирный жилой дом** с офисными помещениями **№ 9 (Девять)** по улице **Бориса Полевого** в городе **Твери Тверской** области (далее по тексту – «Жилой дом») и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать «Участнику долевого строительства» соответствующий объект долевого строительства, а «Участник долевого строительства» обязуется уплатить обусловленную настоящим договором цену и принять соответствующий объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию.

**1.2.** Строительство Жилого дома осуществляется на земельном участке с кадастровым номером **69:40:0300041:137** общей площадью **2828,0 (Две тысячи восемьсот двадцать восемь) кв.м**, расположенном в городе **Твери Тверской** области, улица **Бориса Полевого**, дом **9 (Девять)**.

Категория земель: **земли населённых пунктов**.

Разрешённое использование: **многоквартирный жилой дом до 16 (Шестнадцати) этажей**.

Вышеуказанный земельный участок принадлежит «Застройщику» на праве собственности на основании договора купли-продажи **№ 1** от **30 мая 2014 года** и передаточного акта от **30 мая 2014 года**; договора купли-продажи **№ 2** от **30 мая 2014 года** и передаточного акта от **30 мая 2014 года**, о чём в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним **03 декабря 2014 года** сделана запись регистрации **№ 69-69-02/084/2014-452**, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права **69-АГ № 101494**, выданным **03 декабря 2014 года** Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тверской области.

Вышеуказанный земельный участок образован на основании статей 11.2., 11.6., 11.8. Земельного кодекса Российской Федерации в целях упорядочения строительства Жилого дома путём объединения следующих смежных земельных участков, принадлежавших «Застройщику» на праве собственности:

* кадастровый номер 69:40:0300041:23, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоквартирный жилой дом до 16 этажей; общая площадь 1385,0 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир здание столовой № 40. Участок находится примерно в 10,0 м от ориентира по направлению на юго-запад. Почтовый адрес ориентира: Тверская область, город Тверь, улица Б.Полевого, дом 9;
* кадастровый номер 69:40:0300041:15, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоквартирный жилой дом до 16 этажей; общая площадь 1443,4 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Россия, Тверская область, город Тверь, улица Бориса Полевого, дом 9.

**1.3.** Строительство Жилого дома осуществляется «Застройщиком» на основании выданного в установленном законом порядке Инспекцией архстройконтроля департамента архитектуры и строительства Администрации города Твери разрешения на строительство **№ RU69330000-684** от **24 октября 2014 года**.

**1.4.** Проектная декларация на Жилой дом (далее по тексту – «Проектная декларация») от **24 октября 2014 года**, опубликована «Застройщиком» **31 (Тридцать первого) октября 2014 (Две тысячи четырнадцатого) года** на странице **№ 5 (Пять)** рекламно-информационной газеты частных объявлений «Ярмарка Тверь» **№ 124 (Сто двадцать четыре)** (3481 (Три тысячи четыреста восемьдесят один)) от **31 октября 2014 года**.

Изменения в Проектную декларацию от **09 декабря 2014 года** опубликованы «Застройщиком» **15 (Пятнадцатого) декабря 2014 (Две тысячи четырнадцатого) года** на странице **№ 12 (Двенадцать)** рекламно-информационной газеты частных объявлений «Ярмарка Тверь» **№ 142 (Сто сорок два)** (3499 (Три тысячи четыреста девяносто девять)) от **15 декабря 2014 года**.

Изменения в Проектную декларацию от **26 декабря 2014 года** опубликованы «Застройщиком» **31 (Тридцать первого) декабря 2014 (Две тысячи четырнадцатого) года** на странице **№ 5 (Пять)** рекламно-информационной газеты частных объявлений «Ярмарка Тверь» **№ 149 (Сто сорок девять)** (3506 (Три тысячи пятьсот шесть)) от **31 декабря 2014 года**.

Кроме того, Проектная декларация со всеми изменениями к ней размещена «Застройщиком» в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на сайте www.tgs.tver.ru.

**1.5.** «Застройщик» доводит до сведения «Участника долевого строительства», что «Застройщик» отвечает всем требованиям, установленным ФЗ № 214-ФЗ.

В соответствии с пунктами 1.2. – 1.4. настоящего договора «Застройщик» располагает всеми необходимыми юридически действительными правами и полномочиями, разрешениями и документами для законного осуществления строительства Жилого дома, привлечения денежных средств участников долевого строительства, а также заключения и исполнения настоящего договора.

**1.6.** Объектом долевого строительства по настоящему договору (далее по тексту – «Объект долевого строительства») является **двухкомнатная** квартира условный номер по проекту **\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_)** на **\_\_\_\_\_\_\_** этаже, общей площадью **\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) кв.м**, расположенная во **\_\_\_\_\_** блок-секции Жилого дома, в также доля в праве общей долевой собственности на общее имущество Жилого дома, а именно: помещения в Жилом доме, не являющиеся частями вышеуказанной квартиры и предназначенные для обслуживания более одного помещения в Жилом доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры; крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции Жилого дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри вышеуказанной квартиры и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен Жилой дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Жилого дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Вышеуказанная общая площадь Объекта долевого строительства является ориентировочной, определена по внутреннему периметру его наружных стен без отделочного слоя и состоит из суммы площадей всех его помещений, включая площадь помещений вспомогательного назначения и площадь лоджий (балконов) с коэффициентом 1,0 (Один).

«Участнику долевого строительства» известно, что в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации при государственной регистрации права собственности на объекты недвижимого имущества в свидетельствах о государственной регистрации права собственности указывается только сумма площадей жилого и вспомогательного назначения, обозначаемая как «общая площадь» без учёта площади лоджий (балконов).

Стороны согласовали, что исключение площадей лоджий (балконов) из общей площади Объекта долевого строительства при государственной регистрации права собственности на него, не будет являться основанием для проведения перерасчёта между сторонами, возврат денежных средств «Участнику долевого строительства» «Застройщиком» не будет производиться.

Описание Объекта долевого строительства и определение его общей площади выполнено на основании проектной документации Жилого дома и является предварительным.

Расположение Объекта долевого строительства отмечено на плане **\_\_\_\_\_\_** этажа, который является неотъемлемой частью настоящего договора (Приложение № 1).

Окончательное описание Объекта долевого строительства будет произведено «Застройщиком» в акте приёма-передачи Объекта долевого строительства на основании:

* технического паспорта помещения, выданного организацией, уполномоченной на проведение государственного технического учёта и технической инвентаризации объектов градостроительной деятельности, по результатам проведения фактического обмера помещений, находящихся в Жилом доме;
* кадастрового паспорта помещения, выданного организацией, уполномоченной на осуществление кадастрового учёта и ведение государственного кадастра недвижимости.

Техническое состояние Объекта долевого строительства при вводе Жилого дома в эксплуатацию:

* выполнена электроразводка;
* подведены канализационные и водопроводные трубы;
* установлены радиаторы отопления;
* выполнена разводка системы отопления и горячего водоснабжения;
* установлены пластиковые оконные блоки;
* установлена входная металлическая дверь.

Установка сантехнических приборов и оборудования, электроплиты, выключателей и розеток, межкомнатных дверных блоков и дверных блоков в санузлах, откосов, подоконных досок проектом не предусмотрена.

Размер доли «Участника долевого строительства» в праве общей долевой собственности на общее имущество Жилого дома пропорционален размеру общей площади вышеуказанной квартиры.

**1.7.** Срок окончания строительства Жилого дома – ориентировочно **декабрь 2015 (Две тысячи пятнадцатого) года**.

Вышеуказанный срок не включает в себя срок получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию.

«Застройщик» доводит до сведения «Участника долевого строительства», а «Участник долевого строительства к сведению принимает и не возражает, что вышеуказанный срок окончания строительства Жилого дома может корректироваться «Застройщиком» в ходе его строительства в порядке, установленном настоящим договором.

**2. ЦЕНА ДОГОВОРА, ПОРЯДОК РАСЧЁТОВ**

**2.1.** Все расчёты по настоящему договору производятся в российских рублях.

**2.2.** В соответствии с агентским договором от **31 октября 2014 года** «Участник долевого строительства» производит все расчёты с «Застройщиком» по настоящему договору через «Агента» путём внесения наличных денежных средств в кассу «Агента» и (или) путём перечисления их в безналичном порядке на расчётный счёт последнего **№ 40702810527250000502 в ФИЛИАЛЕ ОАО БАНК ВТБ В Г.ВОРОНЕЖЕ,**

**к/счёт 30101810100000000835, БИК 042007835** и (или) иным незапрещённым законодательством Российской Федерации способом.

В случае проведения «Участником долевого строительства» расчётов в безналичном порядке датой получения денежных средств «Агентом» считается дата зачисления денежных средств на расчётный счёт последнего согласно выписке из лицевого счёта обслуживающего «Агента» банка.

Дата получения денежных средств «Агентом» считается датой исполнения обязательства «Участника долевого строительства» перед «Застройщиком» по оплате соответствующего платежа, предусмотренного настоящим договором.

В случае проведения «Участником долевого строительства» расчётов через кассу «Агента» подтверждением получения последним денежных средств являются оформленная надлежащим образом квитанция к приходному кассовому ордеру и кассовый чек, выданные «Агентом» «Участнику долевого строительства».

В случае проведения «Участником долевого строительства» расчётов в безналичном порядке подтверждением получения «Агентом» денежных средств является копия платежного поручения «Участника долевого строительства» с отметкой банка, обслуживающего «Застройщика», об исполнении.

Все расходы, связанные с перечислением «Участником долевого строительства» предусмотренных настоящим договором денежных средств «Застройщику», относятся на «Участника долевого строительства».

**2.3.** Цена настоящего договора, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате «Участником долевого строительства» для строительства Объекта долевого строительства (далее по тексту – «Цена договора»), на день подписания настоящего договора составляет **\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей** (НДС не облагается).

Цена Договора на день подписания акта приёма-передачи Объекта долевого строительства может измениться в случаях, предусмотренных пунктом 2.6. настоящего договора.

Окончательная Цена договора фиксируется сторонами в акте приёма-передачи Объекта долевого строительства в собственность.

**2.4.** «Участник долевого строительства» обязуется оплатить «Застройщику» Цену договора не ранее даты государственной регистрации настоящего договора согласно следующему графику платежей (далее по тексту – «График платежей»):

1) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

2) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

«Участник долевого строительства» имеет право произвести платёж в более ранний срок и в большей сумме, чем указано в Графике платежей, без внесения изменений в настоящий договор посредством заключения дополнительного соглашения к нему.

**2.5.** Цена договора определена в соответствии с ФЗ № 214-ФЗ как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг «Застройщика».

Цена договора не включает в себя государственную пошлину и иные расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего договора, дополнительных соглашений к нему и государственной регистрацией права собственности «Участника долевого строительства» на Объект долевого строительства; расходы по государственному техническому, кадастровому учёту и технической инвентаризации Объекта долевого строительства.

**2.6.** Цена договора может быть изменена по предложению «Застройщика» в следующих случаях:

1. корректировка общей площади Объекта долевого строительства, указанной в пункте 1.6. настоящего договора, по результатам его обмера организацией, уполномоченной на проведение государственного технического учёта и технической инвентаризации объектов градостроительной деятельности, согласно пунктам 2.8., 2.9. настоящего договора;
2. увеличение общей площади Объекта долевого строительства, указанной в пункте 1.6. настоящего договора, в результате внесения изменений в проектную документацию, связанных с перепланировкой (переустройством) Объекта долевого строительства по инициативе «Участника долевого строительства», согласно пункту 3.14. настоящего договора;
3. нарушение «Участником долевого строительства» сроков оплаты денежных средств, предусмотренных Графиком платежей, согласно пункту 2.10. настоящего договора;
4. Объект долевого строительства построен «Застройщиком» с отступлениями от условий настоящего договора и/или иных обязательных требований, приведшими к ухудшению его качества, или с иными недостатками согласно пунктам 3.16., 4.4. настоящего договора.

**2.7.** В случае, предусмотренном подпунктом 1) пункта 2.6. настоящего договора, Цена договора изменяется в порядке, установленном пунктами 2.8., 2.9. настоящего договора, без внесения изменений в настоящий договор посредством заключения дополнительного соглашения к нему.

«Застройщик» доводит до сведения «Участника долевого строительства», а «Участник долевого строительства» к сведению принимает и не возражает, что в связи с неизбежной строительной погрешностью фактическая общая площадь Объекта долевого строительства по данным его обмера организацией, уполномоченной на проведение государственного технического учёта и технической инвентаризации объектов градостроительной деятельности, может отклоняться от проектной площади, указанной в пункте 1.6. настоящего договора, в пределах двух квадратных метров, как в большую, так и меньшую сторону.

В случае увеличения или уменьшения фактической общей площади Объекта долевого строительства в вышеуказанных пределах изменение Цены договора не происходит, и стороны не будут иметь друг к другу финансовых и имущественных претензий.

Стороны пришли к соглашению не признавать любое расхождение проектной и фактической площади существенными изменениями Объекта долевого строительства.

**2.8.** Если на основании данных технической инвентаризации будет установлено фактическое увеличение общей площади Объекта долевого строительства более чем на на два квадратных метра по сравнению с проектной общей площадью, указанной в пункте 1.6. настоящего договора, то «Участник долевого строительства» обязуется произвести «Застройщику» доплату денежных средств за разницу между фактической и проектной площадью Объекта долевого строительства.

Разница между фактической и проектной площадью Объекта долевого строительства определяется в квадратных метрах и рассчитывается как разность общей площади Объекта долевого строительства с учётом лоджий (балконов) с коэффициентом 1,0 (Один), определённой по данным технической инвентаризации за вычетом двух квадратных метров, и общей площади Объекта долевого строительства, указанной в пункте 1.6. настоящего договора.

Размер вышеуказанной доплаты определяется в рублях и рассчитывается как произведение разницы между фактической и проектной площадью Объекта долевого строительства и стоимости одного квадратного метра общей площади Объекта долевого строительства.

Стоимость одного квадратного метра общей площади Объекта долевого строительства определяется в рублях и рассчитывается как частное Цены договора и общей площади Объекта долевого строительства, указанной в пункте 1.6. настоящего договора.

«Участник долевого строительства» обязуется произвести «Застройщику» вышеуказанную доплату денежных средств в порядке, установленном пунктом 2.2. настоящего договора, в течение пяти рабочих дней со дня получения требования «Застройщика» об изменении Цены договора.

**2.9.** Если на основании данных технической инвентаризации будет установлено фактическое уменьшение общей площади Объекта долевого строительства более чем на на два квадратных метра по сравнению с проектной общей площадью, указанной в пункте 1.6. настоящего договора, то «Застройщик» обязуется произвести «Участнику долевого строительства» возврат денежных средств за разницу между проектной и фактической площадью Объекта долевого строительства.

Разница между проектной и фактической площадью Объекта долевого строительства определяется в квадратных метрах и рассчитывается как разность общей площади Объекта долевого строительства, указанной в пункте 1.6. настоящего договора, и общей площади Объекта долевого строительства с учётом лоджий (балконов) с коэффициентом 1,0 (Один), определённой по данным технической инвентаризации за вычетом двух квадратных метров.

Размер вышеуказанного возврата определяется в рублях и рассчитывается как произведение разницы между проектной и фактической площадью Объекта долевого строительства и стоимости одного квадратного метра общей площади Объекта долевого строительства.

«Застройщик» обязуется произвести «Участнику долевого строительства» вышеуказанный возврат денежных средств в порядке, установленном пунктом 2.14. настоящего договора, в срок до подписания сторонами акта приёма-передачи Объекта долевого участия в собственность.

**2.10.** При нарушении «Участником долевого строительства» сроков оплаты денежных средств, установленных в Графике платежей, Цена договора может быть увеличена по инициативе «Застройщика» в том случае, если в период указанной просрочки произошло удорожание стоимости строительства (материалов, оборудования, работ и т.п.), а также по другим объективным причинам, не зависящим от «Застройщика».

В указанном случае «Застройщик» обязуется направить «Участнику долевого строительства» обоснованное предложение об изменении Цены договора с приложением подписанных «Застройщиком» экземпляров дополнительного соглашения к настоящему договору в количестве, предусмотренном для настоящего договора.

«Участник долевого строительства» обязуется в течение трёх рабочих дней со дня получения вышеуказанного предложения принять изменение Цены договора путём подписания полученного дополнительного соглашения либо представить «Застройщику» письменный мотивированный отказ от его подписания.

Предложение об изменении Цены договора считается принятым «Участником долевого строительства»:

* в день подписания им вышеуказанного дополнительного соглашения;
* по истечении пятнадцати дней со дня получения предложения об изменении Цены договора и непредставления в указанный срок «Застройщику» подписанного «Участником долевого строительства» дополнительного соглашения либо письменного мотивированного отказа от подписания вышеуказанного дополнительного соглашения;
* в день возврата письма оператором почтовой связи или курьерской службы, в том числе с сообщением об отказе от его получения, истечением срока хранения или в связи с отсутствием «Участника долевого строительства» по указанному адресу.

В случае получения «Застройщиком» письменного мотивированного отказа «Участника долевого строительства» от подписания вышеуказанного дополнительного соглашения и недостижения договорённости сторон по изменению Цены договора «Застройщик» имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора в порядке, установленном пунктом 7.6. настоящего договора.

«Застройщик» в случае одностороннего отказа от исполнения настоящего договора обязуется возвратить «Участнику долевого строительства» в порядке, установленном пунктом 2.14. настоящего договора, полученные от него денежные средства в течение тридцати календарных дней со дня расторжения настоящего договора.

**2.11.** В случае если «Застройщиком» будут понесены расходы на содержание и ремонт Объекта долевого строительства и общего имущества Жилого дома, расходы на коммунальные услуги в отношении Объекта долевого строительства и общего имущества Жилого дома, расходы на управление Жилым домом и др. со дня подписания сторонами акта приёма-передачи Объекта долевого строительства и до даты государственной регистрации права собственности «Участника долевого строительства» на Объект долевого строительства, «Участник долевого строительства» обязуется возместить «Застройщику» понесённые им расходы при условии представления последним подтверждения произведённых расходов.

**2.12.** «Участник долевого строительства» обязуется оплачивать «Застройщику» штрафные санкции и другие платежи в порядке, установленном пунктом 2.2. настоящего договора, в течение пяти рабочих дней с даты их предъявления «Застройщиком», если иной срок не установлен конкретными условиями настоящего договора или закона.

Непредъявленные «Застройщиком» «Участнику долевого строительства» штрафные санкции оплате не подлежат.

**2.13.** Стороны устанавливают следующую очерёдность погашения денежных обязательств «Участника долевого строительства» перед «Застройщиком»:

* в первую очередь погашаются предъявленные штрафные санкции;
* во вторую очередь погашается просроченная задолженность по предусмотренным настоящим договором платежам;
* в третью очередь погашается текущая задолженность по предусмотренным настоящим договором платежам.

«Застройщик» вправе в одностороннем порядке изменить указанную в настоящем пункте очерёдность, уведомив об этом «Участника долевого строительства».

**2.14.** В случае возникновения необходимости возврата «Застройщиком» «Участнику долевого строительства» денежных средств, оплаченных им по настоящему договору, «Застройщик» обязуется перечислить возвращаемые денежные средства в безналичном порядке на любой из счетов, указанных «Участником долевого строительства», и (или) иным незапрещённым законодательством Российской Федерации способом.

Датой исполнения обязательства «Застройщика» перед «Участником долевого строительства» по возврату денежных средств считается дата списания банком, обслуживающим «Застройщика», денежных средств с расчётного счёта последнего.

«Участник долевого строительства» обязуется предоставить «Застройщику» сведения о своих счетах в кредитных учреждениях, которые могут быть использованы «Застройщиком» для осуществления каких-либо платежей по настоящему договору.

В противном случае «Участник долевого строительства» считается просрочившим кредитором и принимает на себя риск неполучения денежных средств от «Застройщика» в случае возникновения у «Застройщика» обязанности по возврату денежных средств.

«Участник долевого строительства», принимая исполнение обязательства «Застройщика» по возврату денежных средств, обязан по требованию «Застройщика» выдать ему расписку в получении исполнения полностью или в соответствующей части в течение трёх рабочих дней со дня зачисления денежных средств на его счёт в кредитном учреждении.  
 **2.15.** Исходя из того, что окончательная Цена договора может быть установлена лишь на дату подписания сторонами акта приёма-передачи Объекта долевого строительства в собственность, «Участник долевого строительства» подтверждает, что денежные средства, переплаченные им по настоящему договору, не являются неосновательным обогащением «Застройщика».

«Участник долевого строительства» не вправе начислять на сумму вышеуказанной переплаты проценты в порядке статьи 395 Гражданского кодекса Российской Федерации и требовать их уплаты.

**3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

**3.1.** «Застройщик» обязуется осуществлять строительство Жилого дома в соответствии с проектной документацией, требованиями технических регламентов, а также иными обязательными требованиями, обеспечить ввод его в эксплуатацию и передать «Участнику долевого строительства» в порядке, установленном разделом 4. настоящего договора, Объект долевого строительства.

**3.2.** «Застройщик» обязуется обеспечить техническую инвентаризацию и кадастровый учёт Жилого дома и Объекта долевого строительства, получить технический и кадастровый паспорта, технический план на Объект долевого строительства.

**3.3.** «Застройщик» обязуется по требованию «Участника долевого строительства» ознакомить его со всеми документами, являющимися основаниями для строительства Жилого дома, проектной декларацией и изменениями к ней, проектной документацией, разрешением на ввод Жилого дома в эксплуатацию и другими документами, предусмотренными ФЗ № 214-ФЗ.

**3.4.** «Застройщик» обязуется подготовить в установленном законодательством порядке государственную регистрацию настоящего договора, а после передачи «Участнику долевого строительства» Объекта долевого строительства – государственную регистрацию права собственности на него путём подачи в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, документов, необходимых и достаточных для обеспечения возможности такой регистрации.

**3.5.** «Застройщик» обязуется вносить в проектную декларацию изменения, касающиеся сведений о «Застройщике» и проекте строительства, а также фактов внесения изменений в проектную документацию, в порядке, предусмотренном ФЗ № 214-ФЗ.

«Застройщик» обязуется в течение десяти дней со дня внесения изменений в проектную декларацию разместить в средствах массовой информации вышеуказанные изменения, в том числе на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» www.tgs.tver.ru.

**3.6.** В случае если строительство Жилого дома не может быть завершено в срок, указанный в абзаце первом пункта 1.7. настоящего договора, «Застройщик» не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязуется направить «Участнику долевого строительства» соответствующую информацию и предложение об изменении договора (подписанные «Застройщиком» экземпляры дополнительного соглашения к настоящему договору в количестве, предусмотренном для настоящего договора).

«Участник долевого строительства» обязуется в течение трёх рабочих дней со дня получения вышеуказанного предложения принять изменение срока, указанного в абзаце первом пункта 1.7. настоящего договора, путём подписания полученного дополнительного соглашения либо представить «Застройщику» письменный мотивированный отказ от его подписания.

Вышеуказанное предложение об изменении договора считается принятым «Участником долевого строительства»:

* в день подписания им вышеуказанного дополнительного соглашения;
* по истечении пятнадцати дней со дня получения предложения об изменении настоящего договора и непредставления в указанный срок «Застройщику» подписанного «Участником долевого строительства» дополнительного соглашения либо письменного мотивированного отказа от подписания вышеуказанного дополнительного соглашения;
* в день возврата письма оператором почтовой связи или курьерской службы, в том числе с сообщением об отказе от его получения, истечением срока хранения или в связи с отсутствием «Участника долевого строительства» по указанному адресу.

Письменный мотивированный отказ «Участника долевого строительства» от подписания вышеуказанного дополнительного соглашения одновременно является отказом «Участника долевого строительства» от исполнения настоящего договора.

В случае получения «Застройщиком» письменного мотивированного отказа «Участника долевого строительства» от подписания вышеуказанного дополнительного соглашения и соответственно отказа от исполнения настоящего договора «Застройщик» обязуется возвратить «Участнику долевого строительства» в порядке, установленном пунктом 2.14. настоящего договора, полученные от него денежные средства в течение тридцати календарных дней со дня получения вышеуказанного отказа.

**3.7.** «Застройщик» имеет право:

1. самостоятельно выбирать проектные, подрядные строительно-монтажные и специализированные организации, поставщиков строительных материалов, конструкций и изделий;
2. привлекать для строительства Жилого дома дополнительные средства и ресурсы, не связанные с участием в долевом строительстве;
3. корректировать сроки строительства Жилого дома, в том числе досрочно ввести его в эксплуатацию;
4. вносить изменения в проектную документацию в порядке, установленном законом, в том числе по изменению назначения общего имущества, изменению количества и назначения нежилых помещений, входящих в состав Жилого дома;
5. оказать «Участнику долевого строительства» содействие в государственной регистрации настоящего договора и права собственности на Объект долевого строительства;
6. отказаться от исполнения настоящего договора в порядке, предусмотренном пунктом 7.6. настоящего договора.

**3.8.** В течение срока действия настоящего договора «Застройщик» имеет право: осуществлять работы по преобразованию земельного участка, который будет находиться в залоге у «Участника долевого строительства» в соответствии с пунктом 9.2. настоящего договора, путём его разделения, выделения, перераспределения, в том числе работы по утверждению границ участков, по постановке их на кадастровый учёт, изменению разрешённого использования и т.п.; на замену предмета залога после преобразования вышеуказанного земельного участка; на передачу в залог третьим лицам как первоначального земельного участка, указанного в абзаце первом пункта 1.2. настоящего договора, так и вновь образованных земельных участков в результате преобразования вышеуказанного земельного участка.

«Участник долевого строительства» подписанием настоящего договора подтверждает свое согласие:

на преобразование земельного участка, который будет находиться в залоге у «Участника долевого строительства» в соответствии с пунктом 9.2. настоящего договора, путём его разделения, выделения, перераспределения, в том числе работы по утверждению границ участков, по постановке их на кадастровый учёт, изменению разрешённого использования и т.п.; на замену предмета залога после преобразования вышеуказанного земельного участка; на передачу в залог третьим лицам как первоначального земельного участка, указанного в абзаце первом пункта 1.2. настоящего договора, так и вновь образованных земельных участков в результате преобразования вышеуказанного земельного участка; на государственную регистрацию соответствующих изменений в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**3.9.** «Участник долевого строительства» имеет право:

1. получать от «Застройщика» информацию о ходе строительства Жилого дома;
2. визуально контролировать ход строительства Жилого дома, не вмешиваясь в хозяйственную деятельность «Застройщика»;
3. ознакомиться со всеми документами, являющимися основаниями для строительства Жилого дома, проектной декларацией и изменениями к ней, проектной документацией, разрешением на ввод Жилого дома в эксплуатацию и другими документами, предусмотренными ФЗ № 214-ФЗ;
4. отказаться от исполнения настоящего договора в порядке, предусмотренном пунктом 7.6. настоящего договора;
5. обращаться к «Застройщику» с заявлениями, в том числе о согласовании перепланировки (переустройства) Объекта долевого строительства, передачи прав и обязанностей по настоящему договору и т.п.

**3.10.** «Участник долевого строительства» обязуется своевременно и полностью выполнять свои обязательства по настоящему договору перед «Застройщиком», в том числе по оплате Цены договора, с учётом её изменения по условиям настоящего договора, других платежей; приёмке Объекта долевого строительства; ответственно относиться к получаемой от «Застройщика» корреспонденции; периодически просматривать информацию размещаемую «Застройщиком» на указанном в пункте 3.5. настоящего договора сайте в сети «Интернет».

**3.11.** «Участник долевого строительства» обязуется в течение **десяти календарных дней** со дня подписания акта-приёма передачи Объекта долевого строительства в собственность подать в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, документы на государственную регистрацию права собственности на Объект долевого строительства.

**3.12.** «Участник долевого строительства» до государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства обязуется без письменного согласия «Застройщика» не передавать другим лицам права и обязанности по настоящему договору, а также не обеспечивать свои обязательства перед третьими лицами залогом принадлежащего ему права требования предоставления Объекта долевого строительства.

**3.13.** «Участник долевого строительства» до государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства обязуется без письменного согласования «Застройщика» не производить в нём строительно-монтажные и другие работы, связанные с отступлением от утверждённой проектной документации, в том числе по возведению и (или) сносу межкомнатных перегородок, выполнению разводки инженерных коммуникаций, электрики, пробивке проёмов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.д.

«Участник долевого строительства» до государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства обязуется без письменного согласования «Застройщика» не производить работы, затрагивающие фасад Жилого дома и его элементы, включая установку снаружи здания любых устройств, кондиционеров, сооружений, остекление лоджий (балконов) и т.д.

После государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства «Участник долевого строительства» имеет права осуществлять его перепланировку (переустройство) в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

Все работы по внесению изменений в проектную документацию, связанных с перепланировкой Объекта долевого участия, инженерных коммуникаций в нём, и по выполнению его перепланировки (переустройства) осуществляются по письменному заявлению «Участника долевого строительства» за счёт последнего при условии письменного согласования их с «Застройщиком».

**3.14.** «Участник долевого строительства» имеет право обратиться к «Застройщику» с заявлением о внесении изменений в проектную документацию, связанных с перепланировкой Объекта долевого участия, инженерных коммуникаций в нём, к которому должна быть приложена схема запрашиваемой перепланировки (переустройства) Объекта долевого строительства, инженерных коммуникаций в нём, а также о выполнении строительно-монтажных работ по вышеуказанной перепланировке (переустройству) Объекта долевого строительства, инженерных коммуникаций в нём.

«Застройщик» в течение десяти рабочих дней со дня получения вышеуказанного заявления обязуется согласовать «Участнику долевого строительства» запрашиваемую перепланировку (переустройство) Объекта долевого строительства или дать ему письменный мотивированный отказ от согласования.

В случае согласования запрашиваемой «Участником долевого строительства» перепланировки

(переустройства) Объекта долевого строительства, инженерных коммуникаций в нём «Застройщик» обязуется направить «Участнику долевого строительства» соответствующую информацию и договор(ы) на выполнение работ по внесению изменений в проектную документацию, связанных с перепланировкой (переустройством) Объекта долевого строительства, инженерных коммуникаций в нём, а также выполнение строительно-монтажных работ по вышеуказанной перепланировке (переустройству) Объекта долевого строительства, инженерных коммуникаций.

В случае увеличения общей площади Объекта долевого строительства, указанной в пункте 1.6. настоящего договора, в связи с внесением по заявлению «Участника долевого строительства» изменений в проектную документацию, связанных с его перепланировкой, «Застройщик» кроме указанных выше договоров может направить «Участнику долевого строительства» соответствующую информацию и предложение об изменении договора (подписанные «Застройщиком» экземпляры дополнительного соглашения к настоящему договору в количестве, предусмотренном для настоящего договора).

«Участник долевого строительства» обязуется в течение трёх рабочих дней со дня получения подписать вышеуказанные договор(ы) и дополнительное соглашение и передать их «Застройщику» либо представить последнему письменный мотивированный отказ от их подписания.

Непредставление «Участником долевого строительства» «Застройщику» в пятнадцатидневный срок со дня получения всех подписанных договоров и дополнительного соглашения приравнивается к отказу от их подписания.

«Застройщик», получив от «Участника долевого строительства» подписанные договор(ы) и дополнительное соглашение, обязуется внести в установленном законом порядке соответствующие изменения в проектную документацию и выполнить строительно-монтажные работы по согласованной перепланировке (переустройству) Объекта долевого строительства.

В случае уменьшения общей площади Объекта долевого строительства, указанной в пункте 1.6. настоящего договора, в связи с внесением по заявлению «Участника долевого строительства» изменений в проектную документацию, связанных с его перепланировкой, Цена договора остаётся без изменений.

В случае увеличения общей площади Объекта долевого строительства, указанной в пункте 1.6. настоящего договора, в связи с внесением по заявлению «Участника долевого строительства» изменений в проектную документацию, связанных с его перепланировкой, «Застройщик» имеет право увеличить Цену договора, а «Участник долевого строительства» обязуется произвести доплату «Застройщику» за разницу между площадями по цене и в сроки, определённые в дополнительном соглашении, указанном в настоящем пункте.

**3.15.** До ввода Жилого дома в эксплуатацию «Участник долевого строительства» при наличии согласия «Застройщика» имеет право выполнить за свой счёт своими и/или привлечёнными силами отделку Объекта долевого строительства.

При выполнении отделки Объекта долевого строительства «Участник долевого строительства» обязуется:

* пользоваться Объектом долевого строительства только для выполнения в нём отделочных работ;
* привлекать для выполнения работ квалифицированных специалистов;
* бережно относиться к местам общего пользования, не причинять ущерба оборудованию и отделочным работам, выполненным в Жилом доме;
* не складировать строительный и прочий мусор в местах общего пользования;
* самостоятельно осуществлять вывоз строительного и прочего мусора, образующегося при отделке Объекта долевого строительства;
* содержать Объект долевого строительства, инженерные коммуникации, оборудование, места общего пользования, прилегающую к Жилому дому территорию и элементы благоустройства в надлежащем санитарном состоянии;
* соблюдать правила пожарной безопасности, правила эксплуатации электрооборудования и электросетей, не допускать перегрузки электросетей, соблюдать правила эксплуатации систем отопления, водоснабжения и канализации;
* не устанавливать, не подключать и не использовать приборы и оборудование, не имеющие технического паспорта, не отвечающие требованиям безопасности, эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормам;
* предоставлять беспрепятственный допуск представителям «Застройщика» и должностным лицам организаций, имеющих право на проведение работ с установками электро-, тепло-, водоснабжения, канализации, для их подключения, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учёта и контроля;
* предоставлять беспрепятственный допуск представителям «Застройщика» и должностным лицам организации, уполномоченной на проведение государственного технического учёта и технической инвентаризации объектов градостроительной деятельности.

**3.16.** В целях обеспечения возможности выполнения «Участником долевого строительства» отделки Объекта долевого строительства «Застройщик» обязуется уведомить «Участника долевого строительства» о готовности Объекта долевого строительства к выполнению в нём отделочных работ с приложением двух подписанных «Застройщиком» экземпляров акта приёма-передачи под отделку Объекта долевого строительства.

«Участник долевого строительства» считается извещённым надлежащим образом в день получения вышеуказанного уведомления либо в день возврата письма оператором почтовой связи или курьерской службы, в том числе с сообщением об отказе от его получения, истечением срока хранения или в связи с отсутствием «Участника долевого строительства» по указанному адресу.

«Участник долевого строительства» обязуется в течение трёх рабочих дней со дня получения вышеуказанного уведомления приступить к приёмке Объекта долевого строительства для выполнения в нём отделочных работ путём его осмотра совместно с представителем «Застройщика» и подписания предложенного «Застройщиком» акта приёма-передачи.

«Застройщик» обязуется обеспечить возможность осмотра «Участником долевого строительства» Объекта долевого строительства для выявления соответствия его условиям настоящего договора.

В течение одного рабочего дня со дня осмотра Объекта долевого строительства «Участник долевого строительства» обязуется подписать предложенный «Застройщиком» акт приёма-передачи под отделку Объекта долевого строительства либо представить «Застройщику» письменный мотивированный отказ от его подписания с указанием перечня всех явных недостатков выполненных «Застройщиком» работ, которые могут быть выявлены при обычном способе приёмки. «Участник долевого строительства» лишается права ссылаться на недостатки выполненных «Застройщиком» работ, выявленные им впоследствии, если такие недостатки могли быть установлены им при обычном способе приёмки Объекта долевого строительства под отделку (явные недостатки).

«Застройщик» в течение двух рабочих дней со дня получения им письменного мотивированного отказа «Участника долевого строительства» от подписания акта приёма-передачи под отделку Объекта долевого строительства имеет право выдать «Участнику долевого строительства» обязательство по устранению выявленных недостатков с указанием срока их устранения; и/или письменный мотивированный отказ от их устранения; и/или предложение о соразмерном уменьшении Цены договора с приложением подписанных «Застройщиком» экземпляров дополнительного соглашения к настоящему договору в количестве, предусмотренном для настоящего договора.

В случае направления «Застройщиком» «Участнику долевого строительства» предложения о соразмерном уменьшении Цены договора последний обязуется в течение трёх рабочих дней со дня получения вышеуказанного предложения принять изменение Цены договора путём подписания полученного дополнительного соглашения либо представить «Застройщику» письменный мотивированный отказ от его подписания.

Предложение об изменении Цены договора считается принятым «Участником долевого строительства»:

* в день подписания им вышеуказанного дополнительного соглашения;
* по истечении пятнадцати дней со дня получения предложения об изменении Цены договора и непредставления в указанный срок «Застройщику» подписанного «Участником долевого строительства» дополнительного соглашения либо письменного мотивированного отказа от подписания вышеуказанного дополнительного соглашения;
* в день возврата письма оператором почтовой связи или курьерской службы, в том числе с сообщением об отказе от его получения, истечением срока хранения или в связи с отсутствием «Участника долевого строительства» по указанному адресу.

В случае получения «Застройщиком» письменного мотивированного отказа «Участника долевого строительства» от подписания вышеуказанного дополнительного соглашения и недостижения договорённости сторон по изменению Цены договора «Застройщик» имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора в порядке, установленном пунктом 7.6. настоящего договора.

«Застройщик» в случае одностороннего отказа от исполнения настоящего договора обязуется возвратить «Участнику долевого строительства» в порядке, установленном пунктом 2.14. настоящего договора, полученные от него денежные средства в течение тридцати календарных дней со дня расторжения настоящего договора.

После устранения выявленных недостатков либо соразмерного уменьшения цены настоящего договора «Застройщик» обязан уведомить «Участника долевого строительства» о готовности к повторной передаче ему Объекта долевого строительства под отделку.

«Участник долевого строительства» считается извещённым надлежащим образом в день получения вышеуказанного уведомления либо в день возврата письма оператором почтовой связи или курьерской службы, в том числе с сообщением об отказе от его получения, истечением срока хранения или в связи с отсутствием «Участника долевого строительства» по указанному адресу.

«Участник долевого строительства» обязан приступить к повторной приёмке под отделку Объекта долевого строительства, в порядке, предусмотренном абзацем третьим настоящего пункта.

В случае отсутствия у «Участника долевого строительства» замечаний к качеству выполненных «Застройщиком» работ по устранению недостатков, выявленных при первичном приёме-передаче под отделку Объекта долевого строительства, «Участник долевого строительства» обязуется в течение одного рабочего дня со дня осмотра Объекта долевого строительства подписать предложенный «Застройщиком» акт приёма-передачи под отделку Объекта долевого строительства.

Объект долевого строительства считается переданным «Участнику долевого строительства» для выполнения в нём отделочных работ, а акт приёма-передачи под отделку Объекта долевого строительства подписанным «Участником долевого строительства»:

* в день подписания им вышеуказанного акта приёма-передачи;
* по истечении пятнадцати дней со дня получения им уведомления о готовности Объекта долевого строительства к выполнению в нём отделочных работ или уведомления о готовности к повторной передаче Объекта долевого строительства под отделку и непредставления им в указанный срок «Застройщику» письменного мотивированного отказа от подписания вышеуказанного акта приёма-передачи Объекта долевого строительства под отделку;
* в день возврата писем оператором почтовой связи или курьерской службы, в том числе с сообщением об отказе от их получения, истечением срока хранения или в связи с отсутствием «Участника долевого строительства» по указанному адресу.

Со дня передачи «Участнику долевого строительства» Объекта долевого строительства для выполнения в нём отделочных работ «Застройщик» не несёт ответственность за сохранность имущества «Участника долевого строительства» и/или третьих лиц, находящегося в Объекте долевого строительства.

**3.17.** По соглашению сторон отделочные работы в Объекте долевого строительства, могут быть выполнены «Застройщиком».

Указанное соглашение оформляется сторонами отдельным договором на выполнение отделочных работ.

**3.18.** «Застройщик» вправе выполнить строительно-монтажные работы по остеклению лоджий (балконов) Объекта долевого строительства, о чём обязуется известить «Участника долевого строительства» путём направления ему сообщения о выполнении вышеуказанных работ и договора на выполнение строительно-монтажных работ по остеклению лоджий (балконов).

«Участник долевого строительства» обязуется в течение трёх рабочих дней со дня получения вышеуказанного договора на выполнение строительно-монтажных работ по остеклению лоджий (балконов) подписать его либо представить «Застройщику» письменный мотивированный отказ от его подписания.

Непредставление «Участником долевого строительства» «Застройщику» в пятнадцатидневный срок со дня получения подписанного договора на выполнение строительно-монтажных работ по остеклению лоджий (балконов) приравнивается к отказу от его подписания.

В случае получения «Застройщиком» письменного мотивированного отказа «Участника долевого строительства» от подписания вышеуказанного договора на выполнение строительно-монтажных работ по остеклению лоджий (балконов) и недостижения договорённости сторон по указанному вопросу «Застройщик» имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора в порядке, установленном пунктом 7.6. настоящего договора.

«Застройщик» в случае одностороннего отказа от исполнения настоящего договора обязуется возвратить «Участнику долевого строительства» в порядке, установленном пунктом 2.14. настоящего договора, полученные от него денежные средства в течение тридцати календарных дней со дня расторжения настоящего договора.

**3.19.** Со дня передачи «Участнику долевого строительства» Объекта долевого строительства для выполнения в нём отделочных работ «Застройщик» имеет право потребовать от «Участника долевого строительства» возмещения своих расходов, связанных с содержанием и эксплуатацией Объекта долевого строительства (коммунальные платежи, эксплуатационные расходы, иные расходы, возникающие в связи с исполнением настоящего договора).

Размер причитающихся с «Участника долевого строительства» платежей для целей, предусмотренных настоящим пунктом договора, не входит в Цену договора и определяется расчётным путём, исходя из фактических затрат на потреблённые коммунальные услуги согласно показаниям приборов учёта, установленных в Объекте долевого строительства, и/или пропорционально общей площади Объекта долевого строительства к общей площади Жилого дома, по тарифам ресурсоснабжающих организаций.

**3.20.** С момента государственной регистрации настоящего договора и до подписания сторонами акта приёма-передачи Объекта долевого строительства **«**Участник долевого строительства» вправе передать все права и обязанности по настоящему договору другому лицу (передача договора) при условии получения обязательного письменного согласия «Застройщика».

«Участник долевого строительства» имеет право обратиться к «Застройщику» с письменным заявлением о передаче другим лицам прав и обязанностей по настоящему договору с приложением соглашения о передаче договора.

«Застройщик» обязуется в течение трёх рабочих дней со дня получения вышеуказанного заявления дать согласие «Участнику долевого строительства» на передачу им другим лицам прав и обязанностей по настоящему договору либо представить «Участнику долевого строительства» письменный мотивированный отказ.

«Застройщик» даёт согласие на передачу «Участником долевого строительства» третьим лицам прав и обязанностей по настоящему договору путём проставления визы согласования на проекте соглашений о передаче договора, приложенных к заявлению, либо составления отдельного письменного документа.

Соглашение о передаче договора считается заключённым со дня государственной регистрации органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Расходы по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию соглашения о передаче договора несут стороны соглашения о передаче договора.

Одна из сторон соглашения о передаче договора обязуется в течение пяти рабочих дней со дня государственной регистрации соглашения о передаче договора уведомить «Застройщика» о состоявшейся передаче договора и передать ему один экземпляр указанного соглашения или его копию, заверенную нотариусом.

**3.21.** Стороны обязуются в течение **5 (Пяти) рабочих дней** с даты подписания настоящего договора совместно обратиться в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации настоящего договора и предоставить все экземпляры настоящего договора и документы, необходимые и достаточные для обеспечения возможности такой регистрации.

**3.22.** Обязательства «Застройщика» по настоящему договору считаются исполненными со дня подписания сторонами акта приёма-передачи Объекта долевого строительства в собственность.

Обязательства «Участника долевого строительства» считаются исполненными со дня уплаты в полном объёме денежных средств в соответствии с настоящим договором и подписания сторонами акта приёма-передачи Объекта долевого строительства в собственность.

**4. ПЕРЕДАЧА И ПРИЁМКА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

**4.1.** «Застройщик» обязуется в течение шести месяцев со дня получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию передать «Участнику долевого строительства» в собственность по акту приёма-передачи Объект долевого строительства при условии выполнения последним обязательств, предусмотренных настоящим договором.

Сторонами допускается досрочное исполнение «Застройщиком» обязательств по передаче Объекта долевого строительства в собственность, но не ранее получения «Застройщиком» разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию.

**4.2.** «Застройщик» обязуется приступить к передаче «Участнику долевого строительства» в собственность Объекта долевого строительства в течение одного месяца со дня получения кадастрового паспорта на Объект долевого строительства (срок начала передачи Объекта долевого строительства).

«Застройщик» не менее чем за четырнадцать рабочих дней до наступления срока начала передачи Объекта долевого строительства направляет «Участнику долевого строительства» сообщение о завершении строительства Жилого дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче с предупреждением о необходимости принятия последним Объекта долевого строительства и о последствиях его бездействия.

«Участник долевого строительства» считается извещённым надлежащим образом в день получения вышеуказанного уведомления либо в день возврата письма оператором почтовой связи или курьерской службы, в том числе с сообщением об отказе от его получения, истечением срока хранения или в связи с отсутствием «Участника долевого строительства» по указанному адресу.

**4.3.** «Участник долевого строительства» не имеет права отказаться от приёмки Объекта долевого строительства в собственность и/или подписания соответствующего акта приёма-передачи, за исключением случаев наличия в Объекте долевого строительства существенных недостатков, делающих невозможным его использование по назначению, которые не могут быть устранены.

Существенными признаются такие недостатки, при которых невозможность использования Объекта долевого строительства очевидна, то есть может быть установлена без применения специальных познаний и средств, и (или) использование Объекта долевого строительства с неизбежностью повлечёт возникновение угрозы жизни и здоровью «Участника долевого строительства» и (или) других лиц, находящихся в Объекте долевого строительства с его согласия.

**4.4.** «Участник долевого строительства» обязуется в течение трёх рабочих дней со дня получения уведомления «Застройщика», указанного в абзаце втором пункта 4.2. настоящего договора, приступить к приёмке Объекта долевого строительства в собственность путём его осмотра совместно с представителем «Застройщика» и подписания предложенного «Застройщиком» акта приёма-передачи.

«Застройщик» обязуется обеспечить возможность осмотра «Участником долевого строительства» Объекта долевого строительства для выявления соответствия его условиям настоящего договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям. При этом обязанность по доказыванию фактов отступления качества Объекта долевого строительства от условий настоящего договора и существенного ухудшения его качества, а также наличие причинно-следственной связи между данными фактами и действиями (бездействием) «Застройщика» возлагается на «Участника долевого строительства».

В течение одного рабочего дня со дня осмотра Объекта долевого строительства «Участник долевого строительства» обязуется подписать предложенный «Застройщиком» акт приёма-передачи в собственность Объекта долевого строительства либо представить «Застройщику» письменный мотивированный отказ от его подписания с указанием перечня всех явных недостатков выполненных «Застройщиком» работ, которые могут быть выявлены при обычном способе приёмки. «Участник долевого строительства» лишается права ссылаться на недостатки выполненных «Застройщиком» работ, выявленные им впоследствии, если такие недостатки могли быть установлены им при обычном способе приёмки Объекта долевого строительства (явные недостатки).

«Застройщик» в течение двух рабочих дней со дня получения им письменного мотивированного отказа «Участника долевого строительства» от подписания акта приёма-передачи Объекта долевого строительства в собственность составляет акт о несоответствии Объекта долевого строительства требованиям, указанным в абзаце втором настоящего пункта, содержащий перечень всех явных недостатков выполненных «Застройщиком» работ, выявленных «Участником долевого строительства» при первичном осмотре Объекта долевого строительства, и обязательство по устранению выявленных недостатков с указанием срока их устранения; и/или письменный мотивированный отказ от их устранения; и/или предложение о соразмерном уменьшении Цены договорас приложением подписанных «Застройщиком» экземпляров дополнительного соглашения к настоящему договору в количестве, предусмотренном для настоящего договора.

В случае направления «Застройщиком» «Участнику долевого строительства» предложения о соразмерном уменьшении Цены договора последний обязуется в течение трёх рабочих дней со дня получения вышеуказанного предложения принять изменение Цены договора путём подписания полученного дополнительного соглашения либо представить «Застройщику» письменный мотивированный отказ от его подписания.

Предложение об изменении Цены договора считается принятым «Участником долевого строительства»:

* в день подписания им вышеуказанного дополнительного соглашения;
* по истечении пятнадцати дней со дня получения предложения об изменении Цены договора и непредставления в указанный срок «Застройщику» подписанного «Участником долевого строительства» дополнительного соглашения либо письменного мотивированного отказа от подписания вышеуказанного дополнительного соглашения;
* в день возврата письма оператором почтовой связи или курьерской службы, в том числе с сообщением об отказе от его получения, истечением срока хранения или в связи с отсутствием «Участника долевого строительства» по указанному адресу.

В случае получения «Застройщиком» письменного мотивированного отказа «Участника долевого строительства» от подписания вышеуказанного дополнительного соглашения и недостижения договорённости сторон по изменению Цены договора «Застройщик» имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора в порядке, установленном пунктом 7.6. настоящего договора.

«Застройщик» в случае одностороннего отказа от исполнения настоящего договора обязуется возвратить «Участнику долевого строительства» в порядке, установленном пунктом 2.14. настоящего договора, полученные от него денежные средства в течение тридцати календарных дней со дня расторжения настоящего договора.

После устранения выявленных недостатков либо соразмерного уменьшения Цены договора «Застройщик» обязан уведомить «Участника долевого строительства» о готовности к повторной передаче ему Объекта долевого строительства в собственность.

«Участник долевого строительства» считается извещённым надлежащим образом в день получения вышеуказанного уведомления либо в день возврата письма оператором почтовой связи или курьерской службы, в том числе с сообщением об отказе от его получения, истечением срока хранения или в связи с отсутствием «Участника долевого строительства» по указанному адресу.

«Участник долевого строительства» обязан приступить к повторной приёмке Объекта долевого строительства в собственность, в порядке, предусмотренном абзацем первом настоящего пункта.

В случае отсутствия у «Участника долевого строительства» замечаний к качеству выполненных «Застройщиком» работ по устранению недостатков, выявленных при первичном приёме-передаче в собственность Объекта долевого строительства, «Участник долевого строительства» обязуется в течение одного рабочего дня со дня осмотра Объекта долевого строительства подписать предложенный «Застройщиком» акт приёма-передачи в собственность Объекта долевого строительства.

**4.5.** При уклонении «Участника долевого строительства» от принятия Объекта долевого строительства в собственность или при необоснованном отказе от его принятия «Застройщик» по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного пунктом 4.1. настоящего договора для передачи Объекта долевого строительства «Участнику долевого строительства» в собственность, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства и об исполнении своих обязательств по настоящему договору.

«Застройщик» обязуется передать «Участнику долевого строительства» вышеуказанный односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства и об исполнении своих обязательств по настоящему договору.

«Участник долевого строительства» считается извещённым надлежащим образом о составлении «Застройщиком» одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства и об исполнении своих обязательств по настоящему договору в день получения им вышеуказанного акта либо в день возврата письма оператором почтовой связи или курьерской службы, в том числе с сообщением об отказе от его получения, истечением срока хранения или в связи с отсутствием «Участника долевого строительства» по указанному адресу.

**4.6.** Объект долевого строительства считается переданным «Застройщиком» и принятым «Участником долевого строительства» в собственность в день подписания «Участником долевого строительства» акта приёма-передачи Объекта долевого строительства в собственность либо в день надлежащего извещения «Участника долевого строительства» о составлении «Застройщиком» одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства и об исполнении своих обязательств по настоящему договору.

**4.7.** Право собственности «Участника долевого строительства» на Объект долевого строительства подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном Федеральными законами «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Основанием для государственной регистрации права собственности «Участника долевого строительства» на Объект долевого строительства являются разрешение на ввод Жилого дома в эксплуатацию, настоящий договор и акт приёма-передачи Объекта долевого строительства в собственность.

После подписания акта приёма-передачи Объекта долевого строительства в собственность «Участник долевого строительства» осуществляет государственную регистрацию права собственности на объект долевого строительства самостоятельно за свой счёт, с выполнением обязательства, предусмотренного пунктом 3.11. настоящего договора.

Государственная регистрация права собственности на Объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

**4.8.** В день подписания акта приёма-передачи в собственность Объекта долевого строительства, а в случае составлении «Застройщиком» одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства и об исполнении своих обязательств по настоящему договору – в течение трёх рабочих дней со дня предъявления требования, «Участник долевого строительства» обязуется возместить «Застройщику» расходы по изготовлению технического плана, технического и кадастрового паспортов на Объект долевого строительства, а «Застройщик» обязуется передать «Участнику долевого строительства» вышеуказанные документы технического учёта при условии полного возмещения «Участником долевого строительства» всех расходов по их изготовлению.

**5.ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**

**5.1.** Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, составляет **пять лет**.

Вышеуказанный гарантийный срок исчисляется со дня получения «Застройщиком» разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию.

**5.2.** Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого «Участнику долевого строительства» Объекта долевого строительства, составляет **три года**.

Вышеуказанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи первого объекта долевого строительства в Жилом доме путём подписания акта о его приёме-передаче.

**5.3.** В случае обнаружения «Участником долевого строительства» после приёмки Объекта долевого строительства в собственность недостатков выполненных «Застройщиком» работ, которые не могли быть выявлены при обычном способе приёмки (скрытые недостатки), «Участник долевого строительства» имеет право в течение гарантийных сроков, указанных в пунктах 5.1., 5.2. настоящего договора, обратиться к «Застройщику» с требованием об их устранении.

При обнаружении вышеуказанных недостатков «Участник долевого строительства» обязуется уведомить об этом «Застройщика».

В течение семи рабочих дней со дня получения «Застройщиком» вышеуказанного уведомления стороны производят осмотр Объекта долевого строительства с составлением акта, в котором указываются обнаруженные недостатки, порядок и сроки их устранения «Застройщиком».

«Застройщик» обязуется в срок, предусмотренный в вышеуказанном акте, безвозмездно устранить недостатки, выявленные при совместном осмотре сторонами Объекта долевого строительства, а «Участник долевого строительства» обязуется обеспечить возможность устранения «Застройщиком» указанных недостатков, обеспечив доступ в Объект долевого строительства представителям «Застройщика», осуществляющим устранение недостатков.

После устранения выявленных недостатков «Застройщик» обязуется уведомить об этом «Участника долевого строительства».

«Участник долевого строительства» считается извещённым надлежащим образом об устранении недостатков в день получения вышеуказанного уведомления либо в день возврата письма оператором почтовой связи или курьерской службы, в том числе с сообщением об отказе от его получения, истечением срока хранения или в связи с отсутствием «Участника долевого строительства» по указанному адресу.

«Участник долевого строительства» в течение трёх рабочих дней со дня получения вышеуказанного уведомления обязуется выдать «Застройщику» справку об отсутствии претензий к выполненным работам по устранению выявленных недостатков либо письменный мотивированный отказ от её выдачи.

«Застройщик» считается надлежащим образов выполнившим свои обязательства по устранению выявленных недостатков, а «Участник долевого строительства» принявшим исполнение этого обязательства:

* в день получения «Застройщиком» справки от «Участника долевого строительства» об отсутствии претензий к выполненным работам;
* по истечении пятнадцати дней со дня надлежащего извещения «Участника долевого строительства» об устранении недостатков и непредставления им в указанный срок «Застройщику» письменного мотивированного отказа от выдачи справки об отсутствии претензий к выполненным работам;
* в день возврата письма оператором почтовой связи или курьерской службы, в том числе с сообщением об отказе от его получения, истечением срока хранения или в связи с отсутствием «Участника долевого строительства» по указанному адресу.

**5.4.** «Застройщик» не несёт ответственность за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа, нарушения требований к процессу эксплуатации либо вследствие ненадлежащего выполнения отделочных работ или ремонта самим «Участником долевого строительства» или привлечёнными им третьими лицами.

**6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

**6.1.** Стороны несут имущественную ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя по настоящему договору обязательств в порядке и размерах, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации и настоящим договором.

**6.2.** При нарушении «Участником долевого строительства» сроков оплаты «Застройщику» Цены договора, указанных в настоящем договоре, «Застройщик» имеет право потребовать от «Участника долевого строительства» уплаты «Застройщику» неустойки (пени) в размере установленном ФЗ № 214-ФЗ на день начисления неустойки.

В случае если на день начисления указанной неустойки ФЗ № 214-ФЗ такая неустойка не будет предусмотрена, то «Застройщик» будет иметь право потребовать от «Участника долевого строительства» уплаты «Застройщику» неустойки (пени) в размере в размере одной трёхсотой [ставки рефинансирования](http://base.garant.ru/10180094/) Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

**6.3.** При нарушении «Застройщиком» срока передачи «Участнику долевого строительства» Объекта долевого строительства, указанного в пункте 4.1. настоящего договора, «Участник долевого строительства» имеет право потребовать от «Застройщика» уплаты «Участнику долевого строительства» неустойки (пени) в размере установленном ФЗ № 214-ФЗ на день начисления неустойки.

В случае если на день начисления указанной неустойки ФЗ № 214-ФЗ такая неустойка не будет предусмотрена, то «Участник долевого строительства» будет иметь право потребовать от «Застройщика» уплаты «Участнику долевого строительства» неустойки (пени) в размере в размере одной трёхсотой [ставки рефинансирования](http://base.garant.ru/10180094/) Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от Цены договора за каждый день просрочки.

**6.4.** Сторона не несёт ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя по настоящему договору обязательств, если это явилось следствием неисполнения или ненадлежащего исполнения другой стороной соответствующих обязательств по настоящему договору.

**6.5.** В случае нарушения «Участником долевого строительства» обязательств, предусмотренных пунктом 3.13. настоящего договора, «Застройщик» имеет право потребовать от «Участника долевого строительства»

возместить «Застройщику» стоимость работ по приведению Объекта долевого строительства в прежнее состояние и (или) потребовать уплаты штрафа в размере 50000 (Пятьдесят тысяч) рублей.

Согласия «Участника долевого строительства» на проведение «Застройщиком» работ по приведению Объекта долевого строительства в прежнее состояние не требуется.

Кроме того, «Участник долевого строительства» обязуется возместить «Застройщику» и/или третьим лицам ущерб, причинённый выполнением «Участником долевого строительства» и/или привлечёнными им третьими лицами строительно-монтажных и других работ по перепланировке (переустройству) Объекта долевого строительства, инженерных коммуникаций в нём.

**6.6.** За передачу другим лицам прав и обязанностей по настоящему договору, а также за обеспечение своих обязательств перед третьими лицами залогом принадлежащего ему права требования предоставления Объекта долевого строительства без письменного согласия «Застройщика» последний имеет право потребовать от «Участника долевого строительства» уплаты штрафа в размере 20000 (Двадцать тысяч) рублей.

**6.7.** «Участник долевого строительства» обязуется возместить «Застройщику» и/или третьим лицам ущерб, причинённый «Участником долевого строительства» в результате невыполнения и/или ненадлежащего выполнения им обязательств, предусмотренных пунктом 3.15. настоящего договора.

**6.8.** При уклонении «Участника долевого строительства» от подписания актов приёма-передачи Объекта долевого строительства под отделку и/или в собственность или за необоснованный отказ от их подписания в сроки, предусмотренные настоящим договором, «Застройщик» имеет право потребовать от «Участника долевого строительства» уплаты штрафа в размере 500 (Пятьсот) рублей за каждый день просрочки, а также возместить «Застройщику» все расходы, связанные с содержанием Объекта долевого строительства и оплатой коммунальных услуг.

**6.9.** Уплата штрафа, неустойки не освобождает стороны от исполнения своих обязательств, устранения нарушений и возмещения убытков.

**6.10.** Со дня принятия Объекта долевого строительства в собственность «Участник долевого строительства» несёт все имущественные риски, связанные с гибелью или порчей своей недвижимости, а также все расходы, связанные с её содержанием и оплатой коммунальных услуг, независимо от наличия или отсутствия зарегистрированного права собственности на неё.

**7. СРОК ДЕЙСТВИЯ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА И ЕГО ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ**

**7.1.** Настоящий договор считается заключённым с момента его государственной регистрации и действует до полного исполнения сторонами своих обязательств по нему.

**7.2.** В случаях, предусмотренных настоящим договором, его условия изменяются по предложению «Застройщика» в порядке, установленном настоящим договором.

**7.3.** Условия настоящего договора могут быть изменены или дополнены по взаимному соглашению сторон путём подписания дополнительного соглашения.

**7.4.** Все изменения, дополнения к настоящему договору являются его неотъемлемой частью и оформляются в трёх экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один из которых подлежит передаче в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и по одному экземпляру – сторонам.

В случае заключения дополнительного соглашения к настоящему договору по инициативе «Застройщика» расходы по государственной регистрации дополнительного соглашения стороны обязуются оплатить поровну.

В случае заключения дополнительного соглашения к настоящему договору по инициативе «Участника долевого строительства» расходы по государственной регистрации дополнительного соглашения обязуется оплатить «Участник долевого строительства», в том числе обязуется возместить уплаченную «Застройщиком» государственную пошлину за регистрацию дополнительного соглашения.

**7.5.** Настоящий договор может быть расторгнут по взаимному согласию сторон путём составления соглашения о расторжении настоящего договора, в котором указываются условия расторжения и порядок взаиморасчётов сторон.

В случае расторжения настоящего договора по взаимному согласию сторон он считается расторгнутым со дня государственной регистрации соглашения о расторжении настоящего договора.

**7.6.** Случаи одностороннего отказа от исполнения настоящего договора указаны в пунктах 2.10., 3.6., 3.16., 4.4., 8.5., а также в ФЗ № 214-ФЗ.

В случае одностороннего отказа одной из сторон от исполнения настоящего договора он считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего договора.

В случае наличия оснований для одностороннего отказа «Застройщика» от исполнения настоящего договора, предусмотренных ФЗ № 214-ФЗ, «Застройщик» вправе расторгнуть договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме «Участнику долевого строительства» предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате Цены договора и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении «Участником долевого строительства» такого требования и при наличии у «Застройщика» сведений о получении «Участником долевого строительства» предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате Цены договора и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате письма оператором почтовой связи или курьерской службы, в том числе с сообщением об отказе «Участника долевого строительства» от его получения или в связи с отсутствием «Участника долевого строительства» по указанному им почтовому адресу «Застройщик» имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора.

В случае наличия оснований для одностороннего отказа от исполнения настоящего договора, предусмотренного пунктом 8.5. настоящего договора, любая из сторон вправе расторгнуть настоящий договор предварительно уведомив об этом другую сторону путём направления другой стороне соответствующего извещения не менее чем за один месяц до отказа от исполнения условий настоящего договора.

**7.7.** В случаях, указанных ФЗ № 214-ФЗ, «Участник долевого строительства» вправе требовать расторжения настоящего договора в судебном порядке.

В случае расторжении настоящего договора в судебном порядке он считается расторгнутым со дня вступления в законную силу решения суда о расторжении настоящего договора.  
 **7.8.** В случае неисполнения обязательства по осуществлению государственной регистрации настоящего договора в срок, предусмотренный пунктом 3.21. настоящего договора, все обязательства сторон по настоящему договору считаются прекращёнными со дня следующего за днём истечения вышеуказанного срока.

Со дня прекращения обязательств по настоящему договору «Застройщик» вправе по своему усмотрению совершать в отношении объекта долевого строительства любые действия, не противоречащие закону.

**8. ФОРС-МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА**

**8.1.** Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, принятых на себя по настоящему договору, если надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы.

**8.2.** Понятием обстоятельств непреодолимой силы охватываются внешние и чрезвычайные события, отсутствовавшие во время подписания настоящего договора и наступившие помимо воли и желания сторон, действия которых стороны не могли предотвратить мерами и средствами, которые оправданно и целесообразно ожидать от добросовестно действующей стороны.

К подобным обстоятельствам стороны относят: военные действия, гражданские волнения, террористические акты, блокаду, эпидемии, природные и техногенные катастрофы, стихийные бедствия, акты и действия государственных и муниципальных органов, делающие невозможными исполнение обязательств по настоящему договору в соответствии с законным порядком, и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля сторон.

**8.3.** Сторона, для которой исполнение обязательств по настоящему договору стало невозможным в связи с наступлением обстоятельств непреодолимой силы, должна не позднее 10 (Десяти) календарных дней с момента наступления таких обстоятельств письменно известить другую сторону о наступлении, виде и возможной продолжительности действия обстоятельств непреодолимой силы, препятствующих исполнению настоящего договора.

Если о вышеупомянутых событиях не будет своевременно сообщено, стороны теряют право ссылаться на указанные обстоятельства, как на причину невыполнения своих обязательств по настоящему договору, и несут ответственность за нарушение своих обязательств в соответствии с настоящим договором и действующим законодательством Российской Федерации.

Обязанность доказывания обстоятельств непреодолимой силы лежит на стороне, которая ссылается на эти обстоятельства.

Достаточным подтверждением обстоятельств непреодолимой силы является письменное свидетельство, выданное соответствующей торгово-промышленной палатой Российской Федерации или иным компетентным органом.

**8.4.** Наступление обстоятельств непреодолимой силы при условии, что приняты установленные меры по извещению об этом других сторон, продлевает срок выполнения договорных обязательств на период, по своей продолжительности соответствующий продолжительности обстоятельств и разумному сроку для устранения их последствий.

Сторона, на территории которой случились обстоятельства непреодолимой силы, обязана в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней со дня прекращения указанных обстоятельств известить другую сторону в письменной форме о характере непреодолимой силы, степени разрушения и их влиянии на исполнение договора, указав при этом срок, к которому предполагается выполнить обязательства.

**8.5.** Если сторона не направит или несвоевременно направит необходимые извещения, то она обязана возместить другой стороне причинённые этим убытки, если не докажет невозможность направления указанных извещений.

**8.6.** Если действие обстоятельств непреодолимой силы продолжается более трёх последовательных месяцев и не обнаруживают признаков прекращения, стороны должны договориться о порядке исполнения или прекращении настоящего договора.

Если соглашение сторонами не достигнуто, любая из сторон вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения условий настоящего договора в порядке, установленном пунктом 7.6. настоящего договора.

**9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

**9.1.** «Застройщик» доводит до сведения «Участника долевого строительства», а «Участник долевого строительства» к сведению принимает и не возражает, что на первом этаже, подвале вышеуказанного жилого дома будут размещены офисы и другие нежилые помещения, которые являются самостоятельными объектами недвижимости и не входят в состав общего имущества указанного жилого дома.

Стороны согласовали, что внесение «Застройщиком» изменений в проектную документацию, связанных с уточнением количества, расположения нежилых помещений и их площади, не относятся к существенным.

**9.2.** «Застройщик» доводит до сведения «Участника долевого строительства», а «Участник долевого строительства» к сведению принимает, что исполнение обязательств «Застройщика» по настоящему договору обеспечивается:

* залогом в порядке, предусмотренном [статьями 13 - 15](#sub_13)ФЗ № 214-ФЗ;
* страхованием гражданско-правовой ответственности «Застройщика» за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче Объекта долевого строительства «Участнику долевого строительства» по настоящему договорам путём заключения договора страхования гражданской ответственности «Застройщика» со страховой организацией, имеющей лицензию на осуществление этого вида страхования в соответствии с законодательством Российской Федерации о страховании и удовлетворяющей требованиям, предусмотренным статьёй 15.2.ФЗ № 214-ФЗ.

«Застройщик» доводит до сведения «Участника долевого строительства», а «Участник долевого строительства» к сведению принимает и не возражает, что между «Застройщиком» и Обществом с ограниченной ответственностью Страховая Компания «СК Лойд-Сити» (далее по тексту – «Страховщик») 16 декабря 2014 года заключён генеральный договор страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве № 100-01-01/40.

«Застройщик» доводит до сведения «Участника долевого строительства», а «Участник долевого строительства» к сведению принимает и не возражает, что между «Застройщиком» и «Страховщиком 26 декабря 2014 года заключено дополнительное соглашение № 1 к вышеуказанному генеральному договору страхования.

Подписанием настоящего договора «Участник долевого строительства» подтверждает, что он ознакомлен с условиями страхования, в том числе «Правилами страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве», утверждёнными Страховщиком 07 мая 2014 года, и сведениями о Страховщике.

**9.3.** «Застройщик» доводит до сведения «Участника долевого строительства», а «Участник долевого строительства» к сведению принимает, что на дату заключения настоящего договора Объект долевого строительства не является предметом сделок с третьими лицами, не заложен, не находится под арестом и свободен от любых прав третьих лиц.

**9.4.** «Застройщик» доводит до сведения «Участника долевого строительства», а «Участник долевого строительства» к сведению принимает и не возражает, что после ввода в эксплуатацию Жилого дома управление им может быть передано «Застройщиком» управляющей организацией, с которой «Застройщиком» будет заключён договор управления Жилым домом, до даты определения (выбора) управляющей организации и (или) до изменения способа управления Жилым домом собственниками в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

В указанном случае «Участник долевого строительства» обязуется заключить договор с указанной «Застройщиком» управляющей организацией одновременно с подписанием акта приёма-передачи в собственность Объекта долевого строительства.

**9.5.** Подписанием настоящего договора «Участник долевого строительства» подтверждает, что он получил от «Застройщика» всю необходимую, полную, достоверную и удовлетворяющую «Участника долевого строительства» информацию, включая, но не ограничиваясь: о наименовании, адресе местонахождения и режиме работы «Застройщика»; о правоспособности «Застройщика» и полномочиях его должностных лиц; об объёме своих прав и обязанностей по настоящему договору; о правовых основаниях, сроках и условиях строительства Жилого дома; о возникновении имущественных прав (ограничений прав) на Объект долевого строительства в соответствии с настоящим договором; о моменте возникновения права собственности «Участника долевого строительства» на Объект долевого строительства и т.д.

Подписанием настоящего договора «Участник долевого строительства» подтверждает, что он надлежащим образом ознакомлен со всеми документами, которые «Застройщик» обязан предоставить «Участнику долевого строительства» по требованию последнего в соответствии с ФЗ № 214-ФЗ, в том числе с документами, указанными в пунктах 1.2. – 1.4. настоящего договора.

Подписанием настоящего договора «Участник долевого строительства» подтверждает, что он надлежащим образом ознакомлен с агентским договором от **31 октября 2014 года**, заключённым между «Застройщиком» и «Агентом».

Все условия настоящего договора разъяснены «Участнику долевого строительства» и поняты им полностью, возражений по ним не имеется.

**9.6.** Сообщения, уведомления, извещения, предложения, запросы, претензии и иные документы, связанные с исполнением условий настоящего договора, направляются сторонами в письменном виде почтовой связью или курьерской службой по адресу, указанному в настоящем договоре, письмом с описью вложения и уведомлением о вручении либо вручаются лично и/или уполномоченному представителю под расписку.

**9.7.** Сторона, у которой изменяются реквизиты, указанные в преамбуле настоящего договора, обязуется сообщить об этом другой стороне.

При невыполнении данной обязанности и в случае возникновения споров между сторонами по настоящему договору, стороны не вправе ссылаться на указанные изменения.

Действия любой из сторон, совершённые по старым адресам и счетам до получения уведомления об их изменении, считаются надлежащим исполнением обязательств.

**9.8.** Стороны обязуются разрешать все возникающие при исполнении настоящего договора споры и разногласия в обязательном досудебном претензионном порядке.

Срок рассмотрения претензии составляет 14 (Четырнадцать) календарных дней, если иной срок не установлен конкретными условиями настоящего договора или закона.

В пределах срока рассмотрения претензии сторона, получившая претензию, обязуется направить другой стороне ответ на претензию.

Сторона считается надлежащим образом получившей претензию со дня получения вышеуказанной претензии либо в день возврата письма оператором почтовой связи или курьерской службы с сообщением об отказе от его получения, истечением срока хранения или в связи с отсутствием стороны по указанному адресу.

При недостижении договорённости, в том числе неполучения ответа на претензию в десятидневный срок со дня следующего за днём истечения четырнадцатидневного срока для ответа на претензию, спор подлежит рассмотрению в суде общей юрисдикции в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

**9.9.** Любая информация о финансовом положении сторон и условиях настоящего договора считается

конфиденциальной и не подлежащей разглашению.

**9.10.** При заключении настоящего договора стороны гарантируют и уведомляют друг друга о том, что лица, подписывающие договор, являются на день его подписания указанными лицами и не имеют ограничений по подписанию настоящего договора.

**9.11.** Стороны гарантируют, что они заключают настоящий договор не вследствие стечения тяжёлых обстоятельств на крайне невыгодных для себя условиях и настоящий договор не является для них кабальной сделкой.

При заключении настоящего договора стороны действуют осознанно, добровольно, не по принуждению, на взаимовыгодных условиях, понимают значение своих действий, не находятся под влиянием заблуждения, обмана, угрозы, насилия и не заблуждаются относительно существа настоящего договора и его последствий.

**9.12.** «Участник долевого строительства» подтверждает, что не лишён дееспособности, не состоит под опекой и попечительством, не страдает заболеваниями, препятствующими осознать суть настоящего договора.

**9.13.** В целях обеспечения исполнения обязательств, предусмотренных настоящим договором, «Участник долевого строительства», как субъект персональных данных, своей волей и в своём интересе выражает согласие на автоматизированную, а также без использования средств автоматизации, обработку своих персональных данных, то есть совершение действий, предусмотренных пунктом 3 части 1 статьи 3 Федерального закона от 27 июля 2006 года № 152-ФЗ «О персональных данных», «Застройщиком», как оператором персональных данных.

К указанным персональным данным относятся: фамилия, имя, отчество; дата и место рождения; паспортные данные; адрес регистрации; гражданство; данные о браке, банковские реквизиты, контактные телефоны, электронный адрес в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», идентификационный номер налогоплательщика.

«Участник долевого строительства» даёт согласие «Застройщику» осуществлять с указанными персональными данными следующие действия: получение персональных данных у субъекта персональных данных, а также у третьих лиц, в случае дополнительного согласия субъекта; хранение персональных данных (в электронном виде и на бумажном носителе); уточнение (обновление, изменение) персональных данных; использование персональных для выполнения условий, предусмотренных настоящим договором; передача персональных данных субъекта в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

Согласно пункту 2 статьи 6 и пункту 2 статьи 9 Федерального закона от 27 июля 2006 года № 152-ФЗ «О персональных данных» обработка персональных данных, осуществляемая на основе федерального закона либо для исполнения договора, стороной в котором является «Участник долевого строительства», может осуществляться «Застройщиком» без его дополнительного согласия.

Настоящее согласие на обработку персональных данных дано «Участником долевого строительства» при подписании настоящего договора и действует бессрочно.

Настоящее согласие на обработку персональных данных может быть отозвано «Участником долевого строительства» путём подачи «Застройщику» письменного заявления.

**9.14.** Правопреемники «Участника долевого строительства» имеют права, предусмотренные настоящим договором, при условии надлежащего оформления правопреемства и представления «Застройщику» документов, подтверждающих правопреемство.

**9.15.** Отношения «Застройщика» и «Участника долевого строительства», не урегулированные настоящим договором, регламентируются ФЗ № 214-ФЗ и другим действующим законодательства Российской Федерации.

**9.16.** Настоящий договор составлен в **четырёх экземплярах**, имеющих одинаковую юридическую силу, один из которых подлежит передаче в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и по одному экземпляру – сторонам.

**9.17.** Настоящий договор, дополнительные соглашения к нему, а также договоры о перемене лиц в обязательстве (уступке права требования, перевода долга, соглашения о передаче договора) подлежат государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**9.18.** «Участник долевого строительства» обязуется оплатить все расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего договора, в том числе обязуется возместить уплаченную «Застройщиком» государственную пошлину за регистрацию настоящего договора в сумме **2000 (Две тысячи) рублей** в день подписания настоящего договора.

# 10. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

**ЗАО СК «Тверьгражданстрой», действующее по агентскому договору от имени ООО «Экспертиза»**

###### Генеральный директор С.С. Абдуллаев

**«Участник долевого строительства»:**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_