**Д О Г О В О Р № \_\_\_\_**

**участия в долевом строительстве**

**Город Тверь Тверской области Российской Федерации.**

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

 **Закрытое акционерное общество – Строительная Компания «Тверьгражданстрой» (ЗАО СК «Тверьгражданстрой»)**, ИНН 6905007518, КПП 695001001, 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), в отношении которого Межрайонной инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам № 1 по Тверской области в Единый государственный реестр юридических лиц 11 октября 2002 года внесена запись о юридическом лице, зарегистрированном до 01 июля 2002 года, за основным государственным регистрационным номером 1026900533010 (свидетельство серии 69 № 000442621), именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице **генерального директора Абдуллаева Сардара Сулейман оглы**, действующего на основании Устава в редакции от 26 апреля 2013 года (запись о внесении изменений в сведения о юридическом лице, содержащиеся в Едином государственном реестре юридических лиц, связанных с внесением изменений в учредительные документы, внесена Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 12 по Тверской области 13 мая 2013 года за государственным регистрационным номером 2136952093166 (свидетельство серии 69 № 002164615)), и протокола № 7 заседания наблюдательного совета ЗАО СК «Тверьгражданстрой» от 17 мая 2013 года с одной стороны, и

 **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, КПП \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, находящееся в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в отношении которого Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № \_\_\_\_ по \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в Единый государственный реестр юридических лиц «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_ года внесена запись о создании юридического лица за основным государственным регистрационным номером \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (свидетельство \_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), именуемое в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, в лице **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, действующего на основании устава от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года и решения № \_\_\_ единственного учредителя \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ года, с другой стороны, при совместном упоминании именуемые в дальнейшем как **«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), Гражданским кодексом Российской Федерации, иными федеральными законами, заключили настоящий договор (далее по тексту – Договор) о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

 **1.1.** «Застройщик» обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) **третью** блок-секцию (второй этап строительства) пятисекционного четырех-девятиэтажного **жилого дома** со встроено-пристроенными помещениями **№ 31 (Тридцать один)** по улице **Маяковского** в городе **Твери Тверской** области (далее по тексту – Жилой дом) и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать соответствующий объект долевого строительства «Участнику долевого строительства», а «Участник долевого строительства» обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

 Основные характеристики Жилого дома в соответствии с проектной документацией:

* Вид: многоквартирный дом;
* Назначение: жилое (с помещениями общественного назначения на первом этаже);
* Этажность: 11 (Одиннадцать), в том числе подвал и технический этаж;
* Общая площадь: 5 128,81 (Пять тысяч сто двадцать восемь целых восемьдесят одна сотая) кв. м;
* Материал наружных стен: бескаркасные со стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич);
* Материал поэтажных перекрытий: сборные железобетонные;
* Класс энергоэффективности: В (высокий);
* Сейсмостойкость: сейсмическая интенсивность менее 6 (Шести) баллов.

 На основании Постановления Администрации города Твери **№ 1197** от **08 октября 2013 года** Жилому дому присвоен адрес: **город Тверь, улица Маяковского, 31 (Тридцать один)**.

 **1.2.** Строительство (создание) Жилого дома осуществляется на следующем земельном участке (далее по тексту – Земельный участок):

* кадастровый номер: **69:40:0100602:1459**;
* площадь: **1 230,0 (Одна тысяча двести тридцать) кв. м**;
* местоположение: город Тверь Тверской области, улица Маяковского;
* категория земель: **земли населённых пунктов**;
* разрешённое использование: **под жилую застройку**.

 Вышеуказанный земельный участок передан в аренду «Застройщику» на **неопределённый срок** на основании следующих документов:

* договора аренды земельного участка **№ 0298-з/07** от **24 июля 2007 года**, зарегистрированного Управлением Федеральной регистрационной службы по Тверской области **10 сентября 2007 года** в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним за **№ 69-69-02/071/2007-243**;
* дополнительного соглашения к договору аренды земельного участка **№ 0298-з/07** от **24 июля 2007 года № 178-13** от **05 декабря 2013 года**, зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тверской области **17 декабря 2013 года** в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним за **№ 69-69-02/099/2013-913**;
* дополнительного соглашения к договору аренды земельного участка **№ 0298-з/07** от **24 июля 2007 года № 117-14** от **26 июля 2014 года**;
* дополнительного соглашения к договору аренды земельного участка **№ 32-1** от **03 февраля 2017 года**, зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тверской области **13 февраля 2017 года** в Едином государственном реестре недвижимости за **№ 69-40:0100602:925-69/006/2017-5**;
* соглашения о расторжении к договору аренды земельного участка **№ 33-1** от **03 февраля 2017 года**, зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тверской области **07 апреля 2017 года** в Едином государственном реестре недвижимости за **№ 69-40:0100602:1451-69/004/2017-7**.

#  1.3. Право на привлечение денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) Жилого дома принадлежит «Застройщику» на основании:

 **1.3.1.** Полученного в установленном порядке разрешения на строительство (взамен утратившего силу разрешения на строительство № 69-40-167-2015 от 24.07.2015 с учётом внесённых изменений) **№ 69-ru69304000-109-2017**, выданного Отделом архстройконтроля департамента архитектуры и строительства администрации г. Твери **05 июня 2017 года**.

 **1.3.2.** Опубликованных, размещённых и (или) представленных в соответствии с ФЗ № 214-ФЗ проектной декларации на Жилой дом (далее по тексту – Проектная декларация) и изменений к ней, указанных в пункте 1.4. Договора;

 **1.3.3.** Государственной регистрации договора аренды Земельного участка (пункт 1.2. Договора).

 **1.4.** Проектная декларация от **16 августа 2016 года** размещена «Застройщиком» в информационной телекоммуникационной сети «Интернет» на официальном сайте «Застройщика» **www.tgs.tver.ru** **16 (Шестнадцатого) августа 2016 (Две тысячи шестнадцатого) года**.

 Изменения в Проектную декларацию от **16 сентября 2016 года** размещены «Застройщиком» в информационной телекоммуникационной сети «Интернет» на официальном сайте «Застройщика» **www.tgs.tver.ru** **16 (Шестнадцатого) сентября 2016 (Две тысячи шестнадцатого) года**.

 Изменения в Проектную декларацию от **28 октября 2016 года** размещены «Застройщиком» в информационной телекоммуникационной сети «Интернет» на официальном сайте «Застройщика» **www.tgs.tver.ru** **28 (Двадцать восьмого) октября 2016 (Две тысячи шестнадцатого) года**.

 Изменения в Проектную декларацию от **18 ноября 2016 года** размещены «Застройщиком» в информационной телекоммуникационной сети «Интернет» на официальном сайте «Застройщика» **www.tgs.tver.ru** **18 (Восемнадцатого) ноября 2016 (Две тысячи шестнадцатого) года**.

 Изменения в Проектную декларацию от **05 декабря 2016 года** размещены «Застройщиком» в информационной телекоммуникационной сети «Интернет» на официальном сайте «Застройщика» **www.tgs.tver.ru 05 (Пятого) декабря 2016 (Две тысячи шестнадцатого) года**.

 Изменения в Проектную декларацию от **14 декабря 2016 года** размещены «Застройщиком» в информационной телекоммуникационной сети «Интернет» на официальном сайте «Застройщика» **www.tgs.tver.ru** **14 (Четырнадцатого) декабря 2016 (Две тысячи шестнадцатого) года**.

 Изменения в Проектную декларацию от **03 апреля 2017 года** размещены «Застройщиком» в информационной телекоммуникационной сети «Интернет» на официальном сайте «Застройщика» **www.tgs.tver.ru** **03 (Третьего) апреля 2017 (Две тысячи семнадцатого) года**.

 Изменения в Проектную декларацию от **24 апреля 2017 года** размещены «Застройщиком» в информационной телекоммуникационной сети «Интернет» на официальном сайте «Застройщика» **www.tgs.tver.ru** **26 (Двадцать шестого) апреля 2017 (Две тысячи семнадцатого) года**.

 Проектная декларация в редакции от **08 июня 2017 года** размещена «Застройщиком» в информационной телекоммуникационной сети «Интернет» на официальном сайте «Застройщика» **www.tgs.tver.ru 16 (Шестнадцатого) июня 2017 (Две тысячи семнадцатого) года**.

 Изменения в Проектную декларациюот **31 июля 2017 года** размещены «Застройщиком» в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на официальном сайте «Застройщика» **www.tgs.tver.ru 02 августа 2017 года**.

 Изменения в Проектную декларациюот **31 октября 2017 года** размещены «Застройщиком» в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на официальном сайте «Застройщика» **www.tgs.tver.ru 01 ноября 2017 года**.

 Проектная декларация 18-69-000004-01 от **15 февраля 2018 года** размещены «Застройщиком» в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на официальном сайте «Застройщика» **www.tgs.tver.ru 15 февраля 2018 года**.

 Проектная декларация и изменения к ней оформлены «Застройщиком» в соответствии с требованиями статей 19 - 21 ФЗ № 214-ФЗ. Оригинал Проектной декларации и изменения к ней хранятся у «Застройщика».

 **1.5.** «Застройщик» доводит до сведения «Участника долевого строительства», а «Участник долевого строительства» к сведению принимает, что «Застройщик» на день подписания Договора отвечает всем требованиям, установленным ФЗ № 214-ФЗ.

 На день подписания Договора «Застройщик» располагает всеми необходимыми юридически действительными правами и полномочиями, разрешениями и документами для законного осуществления строительства (создания) Жилого дома, привлечения денежных средств «Участника долевого строительства», а также заключения и исполнения Договора.

 Государственная регистрация первого договора участия в долевом строительстве Жилого дома осуществлена 30 декабря 2016 года.

 **1.6.** Стороны согласовали, что объектом долевого строительства (далее по тексту – Объект долевого строительства) в соответствии с проектной документацией является **квартира** в Жилом доме без выполнения в ней каких-либо отделочных работ, имеющая следующие основные характеристики:

* Условный номер: **\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)**;
* Назначение: **жилое помещение**;
* Этаж расположения: **\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)**;
* Номер подъезда: **3 (Третий)**;
* Общая площадь: **\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) кв. м**;
* Количество комнат: **\_\_\_ (\_\_\_\_\_)**;
* Площадь комнаты с условным номером **\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)**: **\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) кв. м**;
* Количество помещений вспомогательного назначения: **\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)**, в том числе:
	+ Наименование помещения: **кухня**;
	+ Площадь помещения: **\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) кв. м**;
	+ Наименование помещения: **санузел**;
	+ Площадь помещения: **\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) кв. м м**;
	+ Наименование помещения: **прихожая**;
	+ Площадь помещения: **\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) кв. м**;
	+ Наименование помещения: **ванная**;
	+ Площадь помещения: **\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) кв. м**;
* Количество лоджий: **\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)**;
* Площадь лоджии с понижающим коэффициентом 0,5 (Пять десятых): **\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) кв. м**.

 Вышеуказанные основные характеристики Объекта долевого строительства описаны на основании проектной документации Жилого дома.

 Стороны согласовали, что вышеуказанные основные характеристики Объекта долевого строительства являются предварительными и после ввода Жилого дома в эксплуатацию могут отличаться от фактических в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ.

 Вышеуказанная общая площадь Объекта долевого строительства (далее по тексту – Проектная общая приведённая площадь Объекта долевого строительства) 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 (при их наличии) с понижающим коэффициентом 0,5 (Пять десятых).

 План Объекта долевого строительства, отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей Объекта долевого строительства (основных помещений, помещений вспомогательного использования, лоджий (при их наличии) (далее по тексту – Планировка Объекта долевого строительства), местоположение Объекта долевого строительства на этаже, указан на плане **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** этажа Жилого дома, который является неотъемлемой частью Договора (Приложение № 1), путём выделения его контура цветным маркером.

 **1.7.** Окончательные характеристики Объекта долевого строительства будут определены после завершения строительства (создания) Жилого дома и его обмера организацией, уполномоченной на проведение государственного технического учёта и технической инвентаризации объектов градостроительной деятельности.

 Стороны согласовали, что окончательные характеристики Объекта долевого строительства будут указаны в акте приёма-передачи Объекта долевого строительства в собственность (далее по тексту – Передаточный акт), без внесения изменений в Договор.

 «Застройщик» доводит до сведения «Участника долевого строительства», а «Участник долевого строительства» к сведению принимает, что в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации при государственной регистрации права собственности «Участника долевого строительства» на Объект долевого строительства органом, осуществляющим государственный кадастровый учёт и государственную регистрацию прав, в Едином государственном реестре недвижимости будет указана общая площадь Объекта долевого строительства, состоящая из суммы площадей всех его частей, включая площадь помещений вспомогательного использования, за исключением площади лоджий (далее по тексту – Фактическая общая площадь Объекта долевого строительства).

 **1.8.** Стороны согласовали, что в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ допустимым отклонением общей площади Объекта долевого строительства, определённой по результатам его обмера организацией, указанной в пункте 1.7. Договора, и состоящей из суммы площадей всех его частей, включая площадь помещений вспомогательного назначения и площадь лоджий (при их наличии) с понижающим коэффициентом 0,5 (Пять десятых) (далее по тексту – Фактическая общая приведённая площадь Объекта долевого строительства) от Проектной общей приведённой площади Объекта долевого строительства будет являться отклонение в пределах одного квадратного метра, как в большую, так и меньшую сторону, но не более чем на 5% (Пять процентов).

 **1.9.** Стороны пришли к соглашению не признавать существенным изменением Объекта долевого строительства любое расхождение между Фактической общей приведённой площадью Объекта долевого строительства и Проектной общей приведённой площадью Объекта долевого строительства в допустимых пределах, установленных пунктом 1.8. Договора.

 Стороны согласовали, что изменение Фактической общей приведённой площади Объекта долевого строительства в допустимых пределах, установленных пунктом 1.8. Договора, не является нарушением условий Договора со стороны «Застройщика».

 Не является нарушением требований к качеству Объекта долевого строительства изменение площади какой-либо части Объекта долевого строительства, указанной в пункте 1.6. Договора, за счёт обратного изменения площади другой части Объекта долевого строительства, при условии, что Фактическая общая приведённая площадь Объекта долевого строительства не изменится, или изменится в допустимых пределах, установленных пунктом 1.8. Договора.

 **1.10.** Объект долевого строительства должен быть передан «Участнику долевого строительства» «Застройщиком» в следующем состоянии:

* смонтирована электрическая разводка до щита Объекта долевого строительства (без разводки внутри Объекта долевого строительства);
* смонтированы стояки холодного водоснабжения, канализации (без разводки внутри Объекта долевого строительства);
* смонтирована разводка системы отопления и газоснабжения с установкой индивидуального газового настенного двухконтурного котла и радиаторов отопления;
* установлены оконные и балконные блоки с пластиковым профилем и двухкамерным стеклопакетом;
* установлена входная металлическая дверь без утепления.

 В Объекте долевого строительства не предусмотрены:

* отделка потолков;
* штукатурка и отделка внутренних перегородок;
* стяжка и отделка полов;
* остекление лоджии;
* установка сантехнических приборов и оборудования, полотенцесушителей, вентиляционных решёток, газовых плит, осветительных приборов, выключателей и розеток, межкомнатных дверных блоков и дверных блоков в санузлах, оконных и дверных откосов, подоконных досок, отливов.

 **1.11.** Планируемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома в соответствии с примерным графиком реализации проекта строительства, указанным в Проектной декларации, – **третий квартал 2018 (Две тысячи восемнадцатого) года**.

 «Застройщик» доводит до сведения «Участника долевого строительства», а «Участник долевого строительства к сведению принимает и не возражает, что вышеуказанный срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома может корректироваться «Застройщиком» в ходе его строительства в порядке, установленном Договором.

**2. ЦЕНА ДОГОВОРА, ПОРЯДОК РАСЧЁТОВ**

 **2.1.** Все расчёты по Договору производятся в российских рублях.

 **2.2.** «Участник долевого строительства» производит все расчёты с «Застройщиком» по Договору путём внесения наличных денежных средств в кассу «Застройщика» и (или) путём перечисления их в безналичном порядке на расчётный счёт последнего, и (или) иным незапрещённым законодательством Российской Федерации способом, в том числе путём зачёта встречных однородных требований.

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

 В случае проведения «Участником долевого строительства» расчётов в безналичном порядке датой получения денежных средств «Застройщиком» считается день зачисления денежных средств на расчётный счёт последнего согласно выписке из лицевого счёта обслуживающего «Застройщика» банка. Подтверждением получения «Застройщиком» денежных средств является копия платёжного документа «Участника долевого строительства» с отметкой банка, обслуживающего «Застройщика», об исполнении. Все расходы, связанные с перечислением «Участником долевого строительства» предусмотренных Договором денежных средств, относятся на «Участника долевого строительства». «Участник долевого строительства» принимает на себя все риски того, что в случае ненадлежащего указания в платёжных документах реквизитов Сторон, номера и даты Договора его платёж может быть не учтён.

 В случае проведения «Участником долевого строительства» расчётов через кассу «Застройщика» датой получения денежных средств «Застройщиком» считается день внесения денежных средств в кассу «Застройщика» согласно приходному кассовому ордеру «Застройщика». Подтверждением получения «Застройщиком» денежных средств являются оформленная надлежащим образом квитанция к приходному кассовому ордеру и кассовый чек, выданные «Застройщиком» «Участнику долевого строительства». По соглашению Сторон периодами для внесения «Участником долевого строительства» наличных денежных средств в кассу «Застройщика» устанавливаются рабочие дни с понедельника по пятницу, начиная с 08 (Восьми) часов 30 (Тридцати) минут и заканчивая 12 (Двенадцатью) часами 30 (Тридцатью) минутами.

 В случае проведения «Участником долевого строительства» расчётов путём зачёта встречных однородных требований датой получения денежных средств «Застройщиком» считается день подписания договора (соглашения) о зачёте встречных однородных требований. Подтверждением получения «Застройщиком» денежных средств является подписанный уполномоченными представителями Сторон договор (соглашение) о зачёте встречных однородных требований.

 **2.3.** Цена Договора, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате «Участником долевого строительства» для строительства (создания) Объекта долевого строительства (далее по тексту – Цена договора), на день подписания Договора определена по соглашению сторон и составляет **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)** **рублей** (НДС не облагается). Для определения Цены договора сторонами использовалась Проектная общая приведённая площадь Объекта долевого строительства.

 Стороны согласовали, что Цена договора на день подписания Передаточного акта может измениться в случаях, предусмотренных пунктом 2.6. Договора.

 Окончательная Цена договора определяется Сторонами в Передаточном акте. Стороны согласовали, что для определения окончательной Цены договора будет использована Фактическая общая приведённая площадь Объекта долевого строительства с учётом положений, установленных в пунктах 2.7. – 2.11. Договора.

 **2.4.** «Участник долевого строительства» обязуется уплатить «Застройщику» Цену договора **после государственной регистрации Договора** согласно следующему графику платежей (далее по тексту – График платежей):

1) **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)** **рублей** в течение **\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рабочих дней** со дня государственной регистрации Договора.

 **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».

 Денежные средства «Участника долевого строительства», уплачиваемые им в счёт Цены договора, «Застройщик» обязуется использовать в соответствии с ФЗ № 214-ФЗ. При этом ограничения в части расходования денежных средств, уплачиваемых «Участником долевого строительства» в счёт Цены договора, относятся только к денежным средствам на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства. Денежные средства «Участника долевого строительства», уплаченные им в счёт Цены договора, относящиеся к оплате услуг «Застройщика», расходуются «Застройщиком» по своему усмотрению.

 Стороны соглашаются с тем, что, поскольку денежные средства на расчётном счёте «Застройщика» обезличены, целевое использование уплаченных «Участником долевого строительства» в счёт Цены договора денежных средств, означает, что Застройщик вправе по своему усмотрению пользоваться и распоряжаться указанными денежными средствами, но при условии, что сумма денежных средств, равная Цене договора за вычетом стоимости услуг «Застройщика», будет израсходована «Застройщиком» на строительство (создание) Жилого дома, а также иные цели, в отношении которых ФЗ № 214-ФЗ допускается расходование денежных средств «Участника долевого строительства», в любой момент времени с момента её внесения до окончания инвестиционного цикла (периода времени с начала формирования у «Застройщика» затрат на строительство (создание) Жилого дома до момента завершения всех работ и мероприятий по строительству (созданию) Жилого дома, включая ввод его в эксплуатацию, передачу Объекта долевого строительства «Участнику долевого строительства», благоустройство территории Жилого дома, устранение дефектов и/или недоделок Объекта долевого строительства или Жилого дома в любое время как до, так и после передачи Объекта долевого строительства «Участнику долевого строительства», а также строительство (создание) иных объектов, в отношении которых ФЗ № 214-ФЗ допускается расходование (использование) денежных средств «Участника долевого строительства»).

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

1) отклонение Фактической общей приведённой площади Объекта долевого строительства от Проектной общей приведённой площади Объекта долевого строительства за переделы, установленные пунктом 1.8. Договора;

2) увеличение Проектной общей приведённой площади Объекта долевого строительства в результате внесения по инициативе «Участника долевого строительства» изменений в Планировку Объекта долевого строительства в соответствии с пунктом 3.14. Договора;

3) Объект долевого строительства построен «Застройщиком» с отступлениями от условий Договора и/или иных обязательных требований, приведшими к ухудшению его качества, или с иными недостатками в соответствии с пунктами 3.16., 4.4. Договора.

 **2.7.** Стороны согласовали, что в случае увеличения или уменьшения Фактической общей приведённой площади Объекта долевого строительства в допустимых пределах, установленных пунктом 1.8. Договора, изменения цены Договора не будет. В указанном случае подписанием Договора Стороны подтверждают наличие между ними соглашения об отказе от изменения Цены договора и отсутствие друг к другу финансовых и имущественных претензий.

 В случае, предусмотренном подпунктом 1) пункта 2.6. Договора, Цена договора изменяется в порядке, установленном пунктами 2.8., 2.9. Договора, без внесения изменений в Договор. В указанном случае подписанием Договора Стороны подтверждают наличие между ними соглашения об изменении Цены договора.

 **2.8.** Если Фактическая общая приведённая площадь Объекта долевого строительства увеличится по сравнению с Проектной общей приведённой площадью Объекта долевого строительства более чем на один квадратный метр, то «Застройщик» будет иметь право потребовать от «Участника долевого строительства» внесения доплаты за разницу между указанными площадями. В случае предъявления «Застройщиком» «Участнику долевого строительства» вышеуказанного требования Цена договора изменяется в сторону увеличения на размер доплаты в денежном выражении за разницу между указанными площадями.

 Разница между указанными площадями определяется в квадратных метрах и рассчитывается как разность Фактической общей приведённой площади Объекта долевого строительства за вычетом одного квадратного метра и Проектной общей приведённой площади Объекта долевого строительства.

 Размер вышеуказанной доплаты определяется в рублях и рассчитывается как произведение разницы между указанными площадями и стоимости одного квадратного метра Проектной общей приведённой площади Объекта долевого строительства.

 Стоимость одного квадратного метра Проектной общей приведённой площади Объекта долевого строительства определяется в рублях и рассчитывается как частное цены, указанной в пункте 2.3. Договора, и Проектной общей приведённой площади Объекта долевого строительства.

 «Участник долевого строительства» обязуется произвести «Застройщику» вышеуказанную доплату в течение пяти рабочих дней со дня получения требования «Застройщика» о внесении доплаты за разницу между указанными площадями.

 **2.9.** Если Фактическая общая приведённая площадь Объекта долевого строительства уменьшится по сравнению с Проектной общей приведённой площадью Объекта долевого строительства более чем на один квадратный метр, то «Участник долевого строительства» будет иметь право до подписания Передаточного акта потребовать от «Застройщика» возврата денежных средств за разницу между указанными площадями. В случае предъявления «Участником долевого строительства» «Застройщику» вышеуказанного требования Цена договора изменяется в сторону уменьшения на размер возврата в денежном выражении за разницу между указанными площадями.

 Разница между указанными площадями определяется в квадратных метрах и рассчитывается как разность Проектной общей приведённой площади Объекта долевого строительства и Фактической общей приведённой площади Объекта долевого строительства за вычетом одного квадратного метра.

 Размер вышеуказанного возврата определяется в рублях и рассчитывается как произведение разницы между указанными площадями и стоимости одного квадратного метра Проектной общей приведённой площади Объекта долевого строительства, определённой в порядке, установленном пунктом 2.8. Договора.

 «Застройщик» обязуется произвести «Участнику долевого строительства» вышеуказанный возврат в течение пяти рабочих дней со дня получения требования «Участника долевого строительства» о возврате денежных средств за разницу между указанными площадями.

 **2.10.** Стороны согласовали, что в случае, предусмотренном подпунктом 2) пункта 2.6. Договора, Цена договора изменяется в сторону увеличения на размер доплаты в денежном выражении за разницу между Проектной общей приведённой площадью Объекта долевого строительства, указанной в пункте 1.6. Договора, и Проектной общей приведённой площадью Объекта долевого строительства, определённой по результатам внесения изменений в Планировку Объекта долевого строительства, о чём указывается в дополнительном соглашении к Договору, заключаемом сторонами в соответствии с пунктом 3.14. Договора. В указанном случае «Застройщик» будет иметь право потребовать от «Участника долевого строительства» внесения вышеуказанной доплаты, а «Участник долевого строительства» обязуется произвести «Застройщику» вышеуказанную доплату в размере и в сроки, определённые в дополнительном соглашении, заключаемом сторонами в соответствии с пунктом 3.14. Договора.

 Стороны согласовали, что в случае уменьшения Проектной общей приведённой площади Объекта долевого строительства в результате внесения по инициативе «Участника долевого строительства» изменений в Планировку Объекта долевого строительства в соответствии с пунктом 3.14. Договора, Цена договора остаётся без изменений. В указанном случае подписанием Договора Стороны подтверждают наличие между ними соглашения об отказе от изменения Цены договора и отсутствие друг к другу финансовых и имущественных претензий.

 **2.11.** Стороны согласовали, что в случае, предусмотренном подпунктом 3) пункта 2.6. Договора, Цена договора изменяется в сторону уменьшения на размер возврата в денежном выражении за отступления в Объекте долевого строительства от условий Договора и/или иных обязательных требований, приведших к ухудшению его качества, о чём указывается в дополнительном соглашении к Договору, заключаемом сторонами в соответствии с пунктами 3.16., 4.4. Договора. В указанном случае «Участник долевого строительства» будет иметь право потребовать от «Застройщика» вышеуказанного возврата, а «Застройщик» обязуется произвести «Участнику долевого строительства» вышеуказанный возврат в размере и в сроки, определённые в дополнительном соглашении, заключаемом сторонами в соответствии с пунктами 3.16., 4.4. Договора.

 **2.12.** Обязательство по уплате штрафных санкций, компенсаций и возмещений возникает у стороны с момента предъявления другой стороной письменного требования об этом.

 Не предъявленные штрафные санкции, компенсации и возмещения не начисляются и оплате не подлежат.

 Сторона обязуется оплачивать штрафные санкции, компенсации, возмещения и другие платежи, предусмотренные Договором, в течение десяти рабочих дней со дня предъявления другой стороной требования на оплату, если иной срок не установлен Договором или законом.

 **2.13.** Исходя из того, что окончательная Цена договора может быть установлена лишь на дату подписания Сторонами Передаточного акта, «Участник долевого строительства» подтверждает, что денежные средства, переплаченные им по 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 (создание) 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. Договора, Объект долевого строительства.

 **3.2.** «Застройщик» обязуется обеспечить техническую инвентаризацию Жилого дома и Объекта долевого строительства.

 **3.3.** «Застройщик» обязуется обеспечить свободный доступ к информации о своей деятельности в порядке, установленном ФЗ № 214-ФЗ.

 «Застройщик» обязуется по требованию «Участника долевого строительства» представить для ознакомления документы, предусмотренные ФЗ № 214-ФЗ в порядке, установленном пунктом 3.10. Договора.

 **3.4.** «Застройщик» обязуется подготовить в установленном законодательством Российской Федерации порядке государственную регистрацию Договора, а после передачи «Участнику долевого строительства» Объекта долевого строительства – государственную регистрацию права собственности на него путём подачи в орган, осуществляющий государственный кадастровый учёт и государственную регистрацию прав, и «Участнику долевого строительства» 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, установленном ФЗ № 214-ФЗ.

 «Застройщик» обязуется в порядке, установленном ФЗ № 214-ФЗ, размещать изменения, вносимые в Проектную декларацию, в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на своём официальном сайте **www.tgs.tver.ru**.

 **3.6.** В случае если строительство Жилого дома не может быть завершено в срок, указанный в пункте 1.11. Договора, «Застройщик» не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязуется направить «Участнику долевого строительства» соответствующую информацию и предложение об изменении Договора.

 «Участник долевого строительства» обязуется в течение десяти рабочих дней со дня получения вышеуказанного предложения принять изменение срока, указанного в пункте 1.11. Договора, путём подписания дополнительного соглашения к Договору либо представить «Застройщику» письменный мотивированный отказ от его подписания.

 Вышеуказанное предложение об изменении Договора считается принятым «Участником долевого строительства», а Договор изменённым:

1. в день подписания им дополнительного соглашения к Договору;
2. по истечении пятнадцати календарных дней со дня получения предложения об изменении Договора и неявки в указанный срок к «Застройщику» для подписания дополнительного соглашения к Договору либо непредоставления «Застройщику» в указанный срок письменного мотивированного отказа от подписания вышеуказанного дополнительного соглашения;
3. 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 случаях, предусмотренных подпунктами 2), 3) настоящего пункта Договора, «Застройщик» не несёт ответственность за просрочку передачи Объекта долевого строительства «Участнику долевого строительства».

 **3.7.** «Застройщик» имеет право:

1) в одностороннем порядке принимать технические решения по строительству Жилого дома, не ухудшающие его эксплуатационные свойства, в том числе вносить архитектурные, структурные изменения, а также заменять строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы или оборудование;

2) самостоятельно выбирать проектные, подрядные строительно-монтажные и специализированные организации, поставщиков строительных материалов, конструкций и изделий;

3) привлекать для строительства Жилого дома дополнительные средства и ресурсы, не связанные с участием в долевом строительстве;

4) корректировать сроки строительства Жилого дома, в том числе досрочно ввести его в эксплуатацию, без согласия «Участника долевого строительства»;

5) 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;

6) оказать «Участнику долевого строительства» содействие в государственной регистрации Договора и права собственности на Объект долевого строительства;

7) по своему усмотрению выбрать для проведения технической инвентаризации и кадастрового учёта индивидуального предпринимателя либо юридическое лицо, оказывающее услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учёта и соответствующее требованиям законодательства Российской Федерации;

8) не передавать «Участнику долевого строительства» Объект долевого строительства до момента полного исполнения «Участником долевого строительства» своих обязательств по оплате Цены договора;

9) отказаться от исполнения Договора в порядке, предусмотренном пунктом 7.6. Договора.

 **3.8.** В течение срока действия Договора «Застройщик» имеет право преобразовать Земельный участок, находящийся в залоге у «Участника долевого строительства», путём его разделения, выделения, перераспределения с последующим оформлением прав «Застройщика» на вновь образованные земельные участки и сохранение установленного на основании ФЗ № 214-ФЗ залога «Участника долевого строительства» на образованный земельный участок, на котором располагается Жилой дом.

 «Участник долевого строительства» подписанием Договора выражает своё согласие на преобразование в течение срока действия Договора Земельного участка путём его разделения, выделения, перераспределения с последующим оформлением прав «Застройщика» на вновь образованные земельные участки и сохранение установленного на основании ФЗ № 214-ФЗ залога «Участника долевого строительства» на образованный земельный участок, на котором располагается Жилой дом. При этом «Участник долевого строительства» выражает своё согласие на прекращение залога на иные образованные в результате преобразования Земельного участка участки, не отведённые для строительства Жилого дома. Стороны согласовали, что получение дополнительного согласия «Участника долевого строительства» на преобразование Земельного участка, сохранение залога на образованный земельный участок, на котором располагается Жилой дом, на прекращение залога на иные образованные в результате преобразования Земельного участка участки в какой-либо иной форме не требуется.

 «Участник долевого строительства» соглашается с тем, что преобразование Земельного участка не является существенным изменением проектной документации или характеристик Жилого дома и не влияет на объём его прав и обязанностей по Договору.

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

1. получать от «Застройщика» информацию о ходе строительства Жилого дома, в порядке, установленном пунктом 3.10. Договора;
2. визуально контролировать ход строительства Жилого дома, не вмешиваясь в хозяйственную деятельность «Застройщика»;
3. ознакомиться с документами, предусмотренными ФЗ № 214-ФЗ, в порядке, установленном пунктом 3.10. Договора;
4. обращаться к «Застройщику» с заявлениями, в том числе о согласовании изменений в Планировке Объекта долевого строительства;
5. назначить доверенное лицо для представления его интересов в отношениях с «Застройщиком», полномочия которого должны быть подтверждены доверенностью, удостоверенной нотариусом;
6. отказаться от исполнения Договора в порядке, предусмотренном пунктом 7.6. Договора.

 **3.10.** В целях получения информации о ходе строительства Жилого дома и (или) ознакомления с документами, предусмотренными ФЗ № 214-ФЗ, «Участник долевого строительства» обращается к «Застройщику» с соответствующим требованием, в котором указывает:

* фамилию, имя и отчество (полное фирменное наименование), адрес (место нахождения), почтовый адрес, контактный телефон и другие способы связи с «Участником долевого строительства»;
* предмет требования с конкретизацией перечня и вида запрашиваемой информации или документов;
* способ получения доступа к документам (информации) (ознакомление или изготовление копий);
* дата или срок ознакомления или получения копий документов (информации), но не менее четырнадцати календарных дней со дня получения «Застройщиком» вышеуказанного требования;
* другие условия предоставления документов (информации) (изготовление заверенных копий документов, пересылка копий документов по почте, и т.д.).

 «Застройщик» обязан исполнить требование «Участника долевого строительства» о предоставлении документов (информации) в срок, который указан в его требовании, но не менее четырнадцати календарных дней со дня получения «Застройщиком» указанного требования. Если в требовании «Участника долевого строительства» отсутствует указание конкретной даты или срока предоставления документов (информации), то «Застройщик» обязан исполнить указанное требование в течение четырнадцати календарных дней со дня его предъявления.

 Днём исполнения «Застройщиком» обязанности по предоставлению документов (информации) «Участнику долевого строительства» будет считаться день прибытия «Участника долевого строительства» по месту нахождения «Застройщика» с целью ознакомления с документами (информацией) и (или) получения изготовленных копий документов или день передачи копий документов организации почтовой связи или курьерской службе для их отправки «Участнику долевого строительства».

 При ознакомлении с информацией и документами «Участник долевого строительства» вправе самостоятельно с использованием личных технических средств производить копирование документов, с которыми он знакомится.

 «Участник долевого строительства» обязан оплатить «Застройщику» расходы на изготовление копий запрашиваемых документов, а также на пересылку, если «Участник долевого строительства» требовал направить копии документов в его адрес. Плата, взимаемая «Застройщиком» за предоставление таких копий, не может превышать затраты на их изготовление и пересылку. Отказ или уклонение «Участника долевого строительства» от получения изготовленных по его требованию копий документов не освобождают его от обязанности возместить «Застройщику» расходы на их изготовление, а также на пересылку, если «Участник долевого строительства» требовал направить копии документов в его адрес.

 **3.11.** «Участник долевого строительства» обязуется:

1) своевременно и полностью выполнять свои обязательства по Договору перед «Застройщиком», в том числе по оплате Цены договора, с учётом её изменения по условиям Договора, других платежей; приёмке Объекта долевого строительства;

2) ответственно относиться к получаемой от «Застройщика» корреспонденции, своевременно рассматривать и принимать решения в связи с обращениями «Застройщика»;

3) периодически просматривать информацию размещаемую «Застройщиком» на своём официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»;

4) в случаях, предусмотренных Договором, подписать необходимые дополнительные соглашения к Договору и зарегистрировать их в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

 **3.12.** «Участник долевого строительства» обязуется в течение десяти календарных дней со дня подписания Передаточного акта подать в орган, осуществляющий государственный кадастровый учёт и государственную регистрацию прав, документы на государственную регистрацию права собственности на Объект 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 самостоятельно или с помощью третьих лиц строительно-монтажные и другие работы, связанные с отступлением от утверждённой проектной документации, в том числе по возведению и (или) сносу межкомнатных перегородок, изменении места расположения санузлов и места прохождения водопроводных и канализационных стояков, 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, решёток, остекление лоджий, изменение конфигурации или цветового решения оконных рам или окон и др.

 После государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства «Участник долевого строительства» имеет право 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» обязуется согласовать «Участнику долевого строительства» запрашиваемую перепланировку (переустройство) Объекта долевого строительства или дать ему письменный мотивированный отказ от согласования.

 В случае увеличения Проектной общей приведённой площади Объекта долевого строительства в связи с внесением по заявлению «Участника долевого строительства» изменений в Планировку Объекта долевого строительства, «Застройщик» имеет право направить «Участнику долевого строительства» соответствующую информацию и предложение об изменении Договора.

 «Участник долевого строительства» обязуется в течение десяти рабочих дней со дня получения вышеуказанной информации от «Застройщика» принять изменение Договора путём подписания дополнительного соглашения к Договору, подписать 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 либо представить «Застройщику» письменный мотивированный отказ от их подписания.

 Неявка «Участника долевого строительства» к «Застройщику» в пятнадцатидневный срок со дня получения вышеуказанной информации от «Застройщика» для подписания вышеуказанных дополнительного соглашения к Договору и договора(ов) приравнивается к отказу от их подписания.

 После подписания «Участником долевого строительства» вышеуказанных дополнительного соглашения к Договору и договора(ов) «Застройщик» обязуется внести в установленном законом порядке соответствующие изменения в проектную документацию и выполнить строительно-монтажные работы по согласованной перепланировке (переустройству) Объекта долевого строительства.

 **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, газоснабжения 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-, газо-, 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 в соответствии с пунктом 3.15. Договора «Застройщик» уведомляет «Участника долевого строительства» о готовности Объекта долевого строительства к выполнению в нём отделочных работ.

 «Участник долевого строительства» считается извещёнными 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 семи 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».

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

 В течение пяти рабочих дней со дня осмотра Объекта долевого строительства «Участник долевого строительства» обязуется подписать предложенный «Застройщиком» акт приёма-передачи Объекта долевого строительства под отделку (далее по тексту – Акт под отделку), а в случае обнаружения недостатков в Объекте долевого строительства «Участник долевого строительства» вправе потребовать от «Застройщика» составления акта, в котором указывается на несоответствие Объекта долевого строительства условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов и иным обязательным требованиям (далее по тексту – Акт о недостатках). К указанному требованию «Участник долевого строительства» прикладывает перечень всех явных недостатков выполненных «Застройщиком» работ, которые могут быть выявлены при обычном способе приёмки и/или по которым Объект долевого строительства не соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям. «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).

 Акт о недостатках составляется Сторонами в течение десяти рабочих дней со дня получения «Застройщиком» требования «Участника долевого строительства» о составлении Акта о недостатках. В Акте о недостатках указывается перечень недостатков, с которыми согласился «Застройщик», и срок их устранения; причины отказа от устранения других недостатков.

 При обнаружении в Объекте долевого строительства недостатков «Застройщик» имеет право сделать «Участнику долевого строительства» предложение о соразмерном уменьшении Цены договора. В указанном случае «Участник долевого строительства» обязуется в течение пяти рабочих дней со дня получения вышеуказанного предложения принять изменение Цены договора путём подписания дополнительного соглашения к Договору либо представить «Застройщику» письменный мотивированный отказ от его подписания. Неявка «Участника долевого строительства» к «Застройщику» в десятидневный срок со дня получения вышеуказанного предложения от «Застройщика» для подписания вышеуказанного дополнительного соглашения к Договору приравнивается к отказу от его подписания.

 После устранения выявленных недостатков либо соразмерного уменьшения Цены 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 порядке, предусмотренном абзацем вторым настоящего пункта.

 «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 Объекта долевого строительства под отделку, «Участник долевого строительства» обязуется в течение одного рабочего дня со дня осмотра Объекта долевого строительства подписать предложенный «Застройщиком» Акт под отделку.

 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.** 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.

 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 и/или эксплуатационные 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 и/или эксплуатационных организаций.

 **3.19.** С момента государственной регистрации Договора и до подписания сторонами акта приёма-передачи Объекта долевого строительства «Участник долевого строительства» вправе передать все права и обязанности по Договору другому лицу (передача договора) с соблюдением требований, установленных ФЗ № 214-ФЗ.

 В целях надлежащего исполнения «Застройщиком» своих обязательств по Договору «Участник долевого строительства» обязуется предварительно до совершения сделки согласовать с «Застройщиком» передачу прав и обязанностей по Договору другому лицу.

 «Застройщик» обязуется согласовать «Участнику долевого строительства» передачу прав и обязанностей по Договору другому лицу в течение трёх рабочих дней со дня получения от «Участника долевого строительства» заявления о согласовании передачи другому лицу прав и обязанностей по Договору.

 «Застройщик» согласовывает передачу «Участником долевого строительства» другому лицу прав и обязанностей по Договору путём проставления визы согласования на проекте соглашения о передаче договора, приложенных к заявлению, либо составления отдельного письменного документа.

 «Участник долевого строительства» обязан передать лицу, которому он передаёт права и обязанности по Договору документы, удостоверяющие право (требование), в том числе Договор.

 Соглашение о передаче договора считается заключённым со дня государственной регистрации органом, осуществляющим государственный кадастровый учёт и государственную регистрацию прав.

 Одна из сторон соглашения о передаче договора обязуется в течение пяти рабочих дней со дня государственной регистрации соглашения о передаче договора уведомить «Застройщика» в письменной форме о переходе прав и обязанностей по Договору с приложением документов, подтверждающих такой переход, и контактных данных лица, к которому перешли права и обязанности по Договору.

 «Застройщик» считается извещёнными надлежащим образом о состоявшейся передаче прав и обязанностей по Договору другому лицу в день получения вышеуказанного уведомления и документов, подтверждающих такую передачу.

 Если «Застройщик» не был уведомлен в письменной форме о состоявшемся переходе прав «Участника долевого строительства» другому лицу, то это лицо несёт риск вызванных этим неблагоприятных для него последствий. Обязательство «Застройщика» прекращается его исполнением «Участнику долевого строительства», произведённым до получения уведомления о переходе права к другому лицу.

 **3.20.** Стороны обязуется в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня подписания Договора совместно обратиться в орган, осуществляющий государственный кадастровый учёт и государственную регистрацию прав, с заявлением о государственной регистрации Договора и предоставить все экземпляры Договора и документы, необходимые и достаточные для обеспечения возможности такой регистрации.

 **3.21.** Обязательства «Застройщика» по Договору считаются исполненными со дня подписания Сторонами Передаточного акта.

 Обязательства «Участника долевого строительства» считаются исполненными со дня уплаты в полном объёме денежных средств в соответствии с Договором и подписания Сторонами Передаточного акта.

 **3.22.** «Застройщик» вправе выполнить строительно-монтажные работы по остеклению лоджий Объекта долевого строительства и установки в нём приборов учёта расхода коммунальных ресурсов (воды, электроэнергии).

 «Застройщик» имеет право выполнить указанные выше работы за счёт «Участника долевого строительства», о чём обязуется известить «Участника долевого строительства» путём направления ему сообщения о выполнении вышеуказанных работ.

 «Участник долевого строительства» обязуется в течение трёх рабочих дней со дня получения вышеуказанного сообщения подписать договор о выполнении работ либо представить последнему письменный мотивированный отказ от его подписания.

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

 **4.1.** «Застройщик» обязуется в течение шести месяцев со дня окончания срока действия указанного в пункте 1.3.1. Договора разрешения на строительство передать «Участнику долевого строительства» Объект долевого строительства по Передаточному акту при условии выполнения последним обязательств, предусмотренных Договором.

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

 При передаче Объекта долевого строительства «Застройщик» обязан передать «Участнику долевого строительства» инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства.

 «Застройщик» на основании статьи 359 Гражданского кодекса Российской Федерации вправе удерживать Объект долевого строительства и не передавать его «Участнику долевого строительства» по Передаточному акту до полной оплаты Цены договора, в том числе в случае её изменения в соответствии с пунктами 2.8. – 2.11. Договора. При этом «Застройщик» не будет считаться нарушившим срок передачи Объекта долевого строительства, предусмотренный пунктом 4.1. Договора.

 **4.2.** «Застройщик» не менее чем за один месяц до наступления срока, указанного в пункте 4.1. Договора, 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 извещёнными 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 Передаточного акта, 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 пяти рабочих дней со дня получения уведомления «Застройщика», указанного в пункте 4.2. Договора, приступить к приёмке Объекта долевого строительства в собственность путём его осмотра совместно с представителем «Застройщика».

 «Застройщик» обязуется обеспечить возможность осмотра «Участником долевого строительства» Объекта долевого строительства для выявления соответствия его условиям 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 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 пяти рабочих дней со дня осмотра Объекта долевого строительства «Участник долевого строительства» обязуется подписать предложенный «Застройщиком» Передаточный акт, а в случае обнаружения недостатков в Объекте долевого строительства «Участник долевого строительства» вправе потребовать от «Застройщика» составления Акта о недостатках. К указанному требованию «Участник долевого строительства» прикладывает перечень всех явных недостатков выполненных «Застройщиком» работ, которые могут быть выявлены при обычном способе приёмки и/или по которым Объект долевого строительства не соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям. «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).

 Акт о недостатках составляется Сторонами в течение десяти рабочих дней со дня получения «Застройщиком» требования «Участника долевого строительства» о составлении Акта о недостатках. В Акте о недостатках указывается перечень недостатков, с которыми согласился «Застройщик», и срок их устранения; причины отказа от устранения других недостатков.

 При обнаружении в Объекте долевого строительства недостатков «Застройщик» имеет право сделать «Участнику долевого строительства» предложение о соразмерном уменьшении Цены договора. В указанном случае «Участник долевого строительства» обязуется в течение пяти рабочих дней со дня получения вышеуказанного предложения принять изменение Цены договора путём подписания дополнительного соглашения к Договору либо представить «Застройщику» письменный мотивированный отказ от его подписания. Неявка «Участника долевого строительства» к «Застройщику» в десятидневный срок со дня получения вышеуказанного предложения от «Застройщика» для подписания вышеуказанного дополнительного соглашения к Договору приравнивается к отказу от его подписания.

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

 «Участник долевого строительства» считается извещённым надлежащим образом в порядке, предусмотренном пунктом 4.2. Договора.

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

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

 **4.5.** В случае подписания Акта под отделку осмотр Объекта долевого строительства, предусмотренный пунктом 4.4. Договора, Сторонами не производится, Объект долевого участия считается соответствующим условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

 В указанном случае «Участник долевого строительства» обязуется в течение пяти рабочих дней со дня получения уведомления «Застройщика», указанного в пункте 4.2. Договора, подписать предложенный «Застройщиком» Передаточный акт.

 **4.6.** 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. Договора, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства и об исполнении своих обязательств по Договору.

 «Застройщик» обязуется передать «Участнику долевого строительства» вышеуказанный односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства и об исполнении своих обязательств по Договору в двух экземплярах.

 «Участник долевого строительства» считается извещённым надлежащим образом о составлении «Застройщиком» одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства и об исполнении своих обязательств по 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.

 **4.7.** Объект долевого строительства считается переданным «Застройщиком» и принятым «Участником долевого строительства» в собственность в день подписания «Участником долевого строительства» Передаточного акта либо в день надлежащего извещения «Участника долевого строительства» о составлении «Застройщиком» одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства и об исполнении своих обязательств по Договору.

 **4.8.** Право собственности «Участника долевого строительства» на Объект долевого строительства после передачи ему Объекта долевого строительства подлежит государственной регистрации в порядке, установленном Федеральным законом от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Основанием для государственной регистрации права собственности «Участника долевого строительства» на Объект долевого строительства являются разрешение на ввод Жилого дома в эксплуатацию, Договор и Передаточный акт.

У «Участника долевого строительства» при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Жилом доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

После подписания Передаточного акта «Участник долевого строительства» осуществляет государственную регистрацию права собственности на Объект долевого строительства самостоятельно за свой счёт, с выполнением обязательства, предусмотренного пунктом 3.12. Договора.

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

**4.9.** В день подписания Передаточного акта, а в случае составлении «Застройщиком» одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства и об исполнении своих обязательств по Договору – в течение трёх рабочих дней со дня предъявления требования, «Участник долевого строительства» обязуется возместить «Застройщику» расходы по изготовлению технической документации на Объект долевого строительства, а «Застройщик» обязуется передать «Участнику долевого строительства» вышеуказанные документы при условии полного возмещения «Участником долевого строительства» всех расходов по их изготовлению.

**4.10.** «Участник долевого строительства» вне зависимости от фактического пользования Объектом долевого строительства обязуется со дня подписания сторонами Передаточного акта компенсировать «Застройщику» фактически понесённые им расходы на содержание и ремонт Объекта долевого строительства и общего имущества Жилого дома, расходы на коммунальные и эксплуатационные услуги в отношении Объекта долевого строительства и общего имущества Жилого дома, расходы на управление Жилым домом и др. до момента выбора управляющей организации.

**4.11.** «Участник долевого строительства» уведомлён о том, что Объект долевого строительства будет передан ему в состоянии, требующем проведения дополнительных работ по доведению Объекта долевого строительства до полной готовности: выполнения горизонтальной разводки систем электроснабжения, водоснабжения, водоотведения, отделки Объекта долевого участия, установки инженерного оборудования, приборов и т. д.

**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. При этом гарантийный срок на отдельные комплектующие и составные части, производимые сторонними организациями, не может превышать гарантийный срок, установленный производителем.

Вышеуказанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания Сторонами Передаточного акта.

**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 Передаточного акта.

 Гарантийный срок материалов, оборудования и комплектующих предметов Объекта долевого строительства, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку, установленному изготовителем.

 **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. 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 пяти 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» принявшими 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 течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведённого самим «Участником долевого строительства» или привлечёнными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной «Участнику долевого строительства» инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

**6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

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

**6.2.** При нарушении «Участником долевого строительства» сроков оплаты «Застройщику» Цены договора, указанных в 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 одной трёхсотой ставки рефинансирования 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. 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 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 Договору обязательств, если это явилось следствием неисполнения или ненадлежащего исполнения другой Стороной соответствующих обязательств по Договору.

**6.5.** В случае нарушения «Участником долевого строительства» обязательств, предусмотренных пунктом 3.13. 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 50 000 (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.** При выполнении отделки Объекта долевого строительства «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. Договора.

Кроме того, в случае если «Участник долевого строительства» начал выполнение отделочных и/или других работ в Объекте долевого строительства без подписанного Акта под отделку/Передаточного акта, «Застройщик» имеет право потребовать от «Участника долевого строительства» уплаты штрафа в размере 50 000 (Пятьдесят тысяч) рублей, а также возмещения «Застройщику» всех расходов, связанных с содержанием Объекта долевого строительства и оплатой коммунальных услуг.

**6.7.** При уклонении «Участника долевого строительства» от подписания Передаточного акта или за необоснованный отказ от его подписания в сроки, предусмотренные Договором, «Застройщик» имеет право потребовать от «Участника долевого строительства» уплаты штрафа в размере 500 (Пятьсот) рублей за каждый день просрочки, а также возмещения «Застройщику» всех расходов, связанных с содержанием Объекта долевого строительства и оплатой коммунальных услуг.

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

**6.9.** 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.

**6.10.** «Участник долевого строительства» не имеет права осуществлять оплату Цены договора до даты государственной регистрации Договора. В противном случае «Участник долевого строительства» обязуется возместить «Застройщику» по его требованию расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств «Участника долевого строительства».

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

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

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

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

**7.4.** Все изменения, дополнения к Договору являются его неотъемлемой частью и заключаются в простой письменной форме путём составления одного документа, подписанного уполномоченными представителями Сторон в трёх экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один из которых подлежит передаче в орган, осуществляющий государственный кадастровый учёт и государственную регистрацию прав, и по одному экземпляру – Сторонам.

Дополнительные соглашения к Договору подлежат государственной регистрации и считаются заключёнными с момента такой регистрации.

Расходы по государственной регистрации дополнительных соглашений к Договору Стороны оплачивают в соответствии с Налоговым кодексом Российской Федерации.

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

**7.6.** Случаи одностороннего отказа от исполнения Договора указаны в ФЗ № 214-ФЗ.

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

**7.8.** Стороны соглашаются, что если в соответствии с ФЗ № 214-ФЗ «Застройщик» обязан будет зачислить денежные средства в депозит нотариусу, то все расходы по оплате услуг нотариуса несёт «Участник долевого строительства». Расходы по оплате услуг нотариуса будут автоматически вычтены «Застройщиком» из подлежащих возврату «Участнику долевого строительства» сумм и перечислены нотариусу. «Участник долевого строительства» получает денежные средства в сумме за вычетом соответствующих расходов.

**7.9.** В случае расторжения или одностороннего отказа от исполнения Договора «Участник долевого строительства», являющийся выгодоприобретателем по договору страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче Объекта долевого строительства, заключённому между «Застройщиком» и страховой компанией, обязуется выдать по требованию «Застройщика» письменное согласие на расторжение или на односторонний отказ от исполнения вышеуказанного договора страхования по форме, установленной страховой компанией.

**7.10.** Заявление о внесении в Единый государственный реестр недвижимости сведений о расторжении или прекращении Договора может быть представлено одной из Сторон с приложением документов, подтверждающих расторжение или прекращение Договора.

**7.11.** В случае не представления Договора на государственную регистрацию в срок, предусмотренный пунктом 3.21. Договора, Договор считается незаключённым.

Со дня, следующего за днём истечения срока, указанного в пункте 3.21. Договора, «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 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 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 Договору в соответствии с законным порядком, и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля сторон.

**8.3.** Сторона, для которой исполнение обязательств по 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 Договора.

Если о вышеупомянутых событиях не будет своевременно сообщено, стороны теряют право ссылаться на указанные обстоятельства, как на причину невыполнения своих обязательств по Договору, и несут ответственность за нарушение своих обязательств в соответствии с 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 Договора.

Если соглашение сторонами не достигнуто, любая из сторон вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения 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 Жилого дома будут размещены офисы и другие нежилые помещения, которые являются самостоятельными объектами недвижимости, создаются за счёт собственных средств «Застройщика» и/или средств иных лиц и не входят в состав общего имущества Жилого дома. Право общей долевой собственности на указанные объекты у «Участника долевого строительства» не возникает.

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 Договору обеспечивается:

* залогом в порядке, предусмотренном статьями 13 – 15 ФЗ № 214-ФЗ;
* страхованием гражданско-правовой ответственности «Застройщика» за неисполнение или ненадлежащее исполнение 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 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее по тексту – «Страховщик») \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ года заключён генеральный договор страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

 Сведения о Страховщике:

* наименование – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;
* идентификационный номер налогоплательщика – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;
* основной государственный регистрационный номер – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;
* место нахождения – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

 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 обязательств по передаче жилого помещения или иного объекта долевого строительства по договору участия в долевом строительстве».

«Участник долевого строительства» даёт своё согласие на изменение способа обеспечения исполнения обязательств «Застройщика» на любой иной из числа допустимых в соответствии с ФЗ № 214-ФЗ, в том числе неоднократно, а также замену страховой организации, которая осуществляет страхование гражданской ответственности «Застройщика» по Договору, что не требует внесения изменений в Договор и осуществляется «Застройщиком» по своему усмотрению без согласования (уведомления) «Участника долевого строительства».

**9.3.** «Застройщик» доводит до сведения «Участника долевого строительства», а «Участник долевого строительства» к сведению принимает, что на дату заключения 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 организации, 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 Передаточного акта.

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

Подписанием Договора «Участник долевого строительства» подтверждает, что он надлежащим образом ознакомлен с Проектной декларацией и изменениями к ней, со всеми документами, которые «Застройщик» обязан предоставить «Участнику долевого строительства» по требованию последнего в соответствии с ФЗ № 214-ФЗ.

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

**9.6.** Сообщения, уведомления, извещения, предложения, запросы, обращения, требования, претензии и иные документы, связанные с исполнением условий Договора, направляются сторонами в письменном виде почтовой связью или курьерской службой по адресу, указанному в 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 и разделе 10. Договора, обязуется сообщить об этом другой стороне.

При невыполнении данной обязанности и в случае возникновения споров между Сторонами по 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 обязуется разрешать все возникающие при исполнении Договора споры и разногласия в обязательном досудебном претензионном порядке.

Срок рассмотрения претензии составляет 14 (Четырнадцать) календарных дней, если иной срок не установлен конкретными условиями 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, в том числе 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 Арбитражном суде Тверской области в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

**9.9.** Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях Договора считается конфиденциальной и не подлежащей разглашению.

 **9.10.** При заключении Договора Стороны гарантируют и уведомляют друг друга о том, что лица, подписывающие Договор, являются на день его подписания указанными должностными лицами и не имеют ограничений по подписанию Договора, совершение настоящей сделки относится к их компетенции.

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

 При заключении 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.** Стороны гарантируют и уведомляют друг друга о том, что сделка по настоящему договору не является для них крупной в соответствии с пунктом 1 статьи 78 Федерального закона «Об акционерных обществах», пунктом 1 статьи 46 Федерального закона «Об обществах с ограниченной ответственностью».

 Стороны гарантируют и уведомляют друг друга о том, что в заключении настоящего договора заинтересованных лиц, указанных в статье 81 Федерального закона «Об акционерных обществах», статье 45 Федерального закона «Об обществах с ограниченной ответственностью», нет.

 **9.13.** Стороны заверяют друг друга в том, что, заключая настоящий договор, они преследуют деловую цель и отразят операции в соответствии с их экономическим смыслом в налоговых декларациях и бухгалтерской отчётности.

 Стороны заверяют друг друга в том, что они являются добросовестными налогоплательщиками, исполняют и исполнят свои налоговые обязательства перед бюджетом в полном объёме; не используют никаких схем для уклонения от уплаты налогов, не являются организацией-однодневкой; не вступают в хозяйственно-договорные отношения с организациями-однодневками.

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

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

**9.16.** Стороны подтверждают, что все условия Договора надлежащим образом согласованы Сторонами, полностью приняты Сторонами, соответствуют интересам Сторон, являются приемлемыми для «Участника долевого строительства» и исполнимыми. Стороны подтверждают, что они воспользовались правом предложить все соответствующие их интересам условия и изменения в ходе заключения Договора.

Договор содержит весь объём соглашений между сторонами в отношении предмета Договора, которые отменяют и делают недействительными все другие обязательства или представления, которые могли быть приняты или сделаны сторонами в устной или письменной форме до заключения Договора.

**9.17.** Договор заключён в простой письменной форме путём составления одного документа, подписанного уполномоченными представителями Сторон, в трёх экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один из которых подлежит передаче в орган, осуществляющий государственный кадастровый учёт и государственную регистрацию прав, и по одному экземпляру – сторонам.

**9.18.** Договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственный кадастровый учёт и государственную регистрацию прав.

Расходы по государственной регистрации Договора Стороны оплачивают в соответствии с Налоговым кодексом Российской Федерации.

# 10. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

**«Застройщик»:**

**ЗАО СК «Тверьгражданстрой»**

###### расчётный счёт № 40702810527250000502 в филиале Банка ВТБ (ПАО) в г. Воронеже, к/счёт 30101810100000000835, БИК 042007835,

официальный сайт «Застройщика» в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»: tgs.tver.ru.

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

**«Участник долевого строительства»:**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**