

ДОГОВОР
долевого участия в строительстве жилья № _____

Калининградская область, город Светлогорск

« _____ » _____ 20__ года

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Твоя Недвижимость», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице генерального директора Кабанова Константина Евгеньевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и гражданин(ка) Российской Федерации, 00.00.0000 года рождения, паспорт серия 0000 номер 000000, выдан _____, «00» 00 0000 года, код подразделения 000-000, зарегистрирован(а): г. Калининград, ул. _____, дом 00, кв. 00, именуемый(ая) в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, далее совместно именуемые Стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. Общие положения

Если в тексте настоящего договора не указано иное, то термины и определения имеют следующее значение:

1.1. **Застройщик** – Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Твоя Недвижимость» (ООО Специализированный застройщик «ТвН»), (адрес (место нахождения): 236029, Калининградская область, город Калининград, улица Колхозная, дом 4В, помещение III, офис 5, ОГРН 1163926063685, ИНН 3906987374), привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) комплекса многоквартирных жилых домов, на основании полученных разрешений на строительство.

1.2. **Участник долевого строительства** – гражданин РФ, который обязуется в соответствии с настоящим договором уплатить обусловленную цену и принять объект долевого строительства (квартиру) при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию всего объекта.

1.3. **Стороны** – Застройщик и Участник долевого строительства, заключившие настоящий договор.

1.4. **«Объект недвижимости»** – «Комплекс многоквартирных жилых домов» (I этап строительства, 20 квартирный жилой дом) расположенный по строительному адресу: Калининградская область, город Светлогорск, улица Яблонева, возводимый на земельном участке с кадастровым номером 39:17:000000:920.

1.5. **Объект долевого строительства** – Квартира и/или нежилое помещение (внеквартирная кладовая), подлежащая передаче «Участнику долевого строительства» после получения разрешения на ввод в эксплуатацию «Объекта недвижимости», которая входит в состав «Объекта недвижимости», строящегося также с привлечением денежных средств «Участника долевого строительства», а также доля в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Квартиру и/или нежилое помещение.

1.6. **Общее имущество** – часть Объекта долевого строительства, не входящая в состав недвижимого имущества и иных квартир, и нежилых помещений, принадлежащих третьим лицам, предназначенная для обслуживания квартир и нежилых помещений Объекта и доступа к ним и находящаяся в общей долевой собственности собственников квартир и нежилых помещений.

1.7. **Цена договора** – размер денежных средств, подлежащих уплате участником долевого строительства для строительства по настоящему договору.

1.8. **Земельный участок** – земельный участок, на котором осуществляется строительство Объекта, площадью 4774 кв. м. (площадь части земельного участка, занимаемая I этапом строительства - 1741,70 кв.м.), с кадастровым номером **39:17:000000:920**, расположенный по адресу: Калининградская область, город Светлогорск, улица Яблонева (далее именуемый «Земельный Участок»), принадлежащий **Застройщику** на праве аренды на основании: Договора № 04/03-2019 аренды земельного участка от 11.03.2019 года (зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области 22.03.2019 года, номер регистрации 39:17:000000:920-39/025/2019-3), соглашения об уступке прав и обязанностей от 14.05.2019г. по договору № 04/03-2019 аренды земельного участка от 11.03.2019 года, (зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области 24.05.2019года, номер регистрации 39:17:000000:920-39/025/2019-7).

1.9. **«Проектная (приведенная) площадь квартиры»** – общая проектная площадь всех частей квартиры (включая площадь балконов и лоджий с учетом понижающего коэффициента) и/или нежилого помещения.

2. Предмет договора

2.1. Застройщик осуществляет строительство Объекта недвижимости на основании разрешения на строительство № 39-RU39518101-177-2019, выданного Агентством по архитектуре, градостроению и перспективному развитию Калининградской области 18 июля 2019 года.

2.2. Строительство Объекта недвижимости осуществляется на земельном участке, указанном в п. 1.8. настоящего договора.

2.3. Срок окончания строительства Объекта недвижимости – не позднее 18 сентября 2020 года, при условии непрерывного инвестирования Объекта недвижимости всеми участниками долевого строительства, отсутствия технологического перерыва, изменений проектных решений по ходу строительства и срывов поставок материалов от поставщиков, а также выполнения всех условий договора и приложений к нему всеми участниками долевого строительства. В противном случае срок окончания строительства и сдачи в эксплуатацию Объекта недвижимости соразмерно продлевается.

Датой ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию является дата выдачи уполномоченным органом разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

2.4. Застройщик передает Участнику долевого строительства по подписываемому сторонами передаточному акту Объект долевого строительства в срок, не позднее 17 марта 2021 года. Допускается досрочное исполнение обязанности Застройщика по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

2.5. Проектная декларация на Объект недвижимости опубликована в сети «Интернет» и размещена на сайте наш.дом.рф.

2.6. В соответствии с настоящим договором Застройщик обязуется в срок, определенный п. 2.3 настоящего договора, своими силами и (или) с привлечением третьих лиц построить на земельном участке, указанном в п. 1.8. настоящего договора, Объект недвижимости и, после получения разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию, передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику обусловленную настоящим договором цену и принять в установленный договором срок Объект долевого строительства по передаточному акту.

2.7. Стороны установили, что до окончания строительства Объекта недвижимости доля, причитающаяся Участнику долевого строительства, соответствует только Объекту долевого строительства, находящемуся в Объекте недвижимости. Долю Застройщика в строящемся Объекте недвижимости до окончания строительства составляет все иное создаваемое имущество в нем и в связи с ним, за исключением Объекта долевого строительства, причитающегося Участнику долевого строительства.

Застройщик вправе по своему усмотрению без уведомления и согласования с Участником долевого строительства распоряжаться своей долей в строящемся Объекте долевого строительства, с привлечением третьих лиц (инвесторов и (или) участников долевого строительства).

2.8. По завершении строительства Объекта недвижимости и получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости, при исполнении Участником долевого строительства в полном объеме принятых в соответствии с настоящим договором обязательств, Участник долевого строительства приобретает право зарегистрировать право собственности на Объект долевого строительства, предусмотренный настоящим договором.

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

2.9. Застройщик подтверждает, Объект долевого строительства, на момент заключения настоящего договора не является объектом судебного разбирательства, не находится под запретом (арестом).

2.10. Объект долевого строительства, подлежащий передаче Участнику долевого строительства в соответствии с настоящим договором, обладает следующими характеристиками:

2.10.1. **Условный** (на время строительства) **номер Квартиры/ нежилого помещения** - ____
(_____).

2.10.2. Квартира/нежилое помещение расположена на ____ (_____) этаже, в ____ (_____) подъезде Объекта недвижимости. Расположение Объекта долевого строительства (квартиры) в Объекте недвижимости отражено на поэтажном плане, который является приложением №1 к настоящему договору и является его неотъемлемой частью.

2.10.3. Квартира состоит из ____ (_____) жилых комнат, кухни, ванной, туалета, прихожей, лоджии, **балкона**, общей площадью ____ кв.м.

Проектная (приведенная) площадь Объекта долевого строительства составляет ____
(_____) кв. м, в т.ч. проектная жилая площадь ____ (_____) кв. м.

Или нежилое помещение (внеквартирная кладовая) проектной (приведенной) площадью ____
(_____) кв.м.

Указанные в настоящем пункте договора площади в том числе проектные при проведении строительно-монтажных работ могут отличаться от фактических площадей, определенных по данным замера органа, осуществляющего техническую инвентаризацию.

2.10.4. Объект долевого строительства, в котором расположена Квартира, имеет следующие проектные характеристики:

- функциональное назначение – многоквартирный жилой дом;
- количество этажей – 6, в т. числе 1 подземный;
- общая площадь жилого дома – 1927,81 кв.м.;

- общая площадь жилых помещений с понижающим коэффициентом – 1170,05 кв.м.;
- общая площадь квартир без учета холодных помещений – 1113,8 кв.м.;
- количество квартир – 20 шт., в т.ч.: 1-комнатных квартир – 5 шт., 2-комнатных квартир – 10 шт., 3-комнатных квартир – 5 шт.;
- количество внеквартирных кладовых – 15 шт. площадью 131,42 кв.м.;
- наружные стены – газосиликатные блоки;
- каркас – из монолитного железобетона с колоннами, вертикальными элементами жесткости, в виде стен лестничной клетки и лифтовой шахты и безригельными перекрытиями;
- плиты перекрытия - монолитные железобетонные;
- класс энергоэффективности - D (нормальный); - сейсмостойкость: 6 баллов.

2.10.5. На момент передачи Объект долевого строительства Участнику долевого строительства Объект долевого строительства должен быть в следующем состоянии и комплектации:

- полы – устройство стяжки;
- в санузле выполнена гидроизоляция пола;
- отделка потолков не предусмотрена;
- стены наружные – из газосиликатных блоков;
- стены межквартирные, перегородки межкомнатные – из газосиликатных блоков, оштукатуренные;
- входная дверь – металлическая с утеплением и обшивкой;
- межкомнатные двери не предусмотрены;
- окна, остекление балкона, балконная дверь – энергосберегающий стеклопакет в ПВХ-переплете, предусмотрена установка подоконников и отливов;
- отопление – от индивидуального газового котла;
- выполняется электрическая разводка с установкой розеток, выключателей (светильники не предусматриваются), сантехническая разводка горячей, холодной воды выполняется без горизонтальной разводки труб до первого крана (установка сантехприборов не предусматривается), кабели слаботочных устройств (телевидение, интернет) прокладываются до прихожей;
- устанавливаются приборы учета электроэнергии, холодной воды на лестничной клетке, прибор учета расхода газа, радиаторы отопления в квартире.

Приобретение и установка сантехнических приборов, а также выполнение всех не указанных в настоящем пункте внутренних работ осуществляется Участником долевого строительства самостоятельно и за свой счет.

2.11. Окончательная общая площадь Объекта долевого строительства, указанная в п. 2.10.3 настоящего договора, в том числе площади отдельных помещений, расположенных в Объекте долевого строительства, являются проектными (ориентировочными) и могут измениться на момент окончания строительства Объекта недвижимости, как в большую, так и в меньшую сторону. Окончательная (фактическая) площадь Объекта недвижимости, в том числе площади отдельных помещений, расположенных в Объекте долевого строительства, определяется по завершению строительства Объекта недвижимости путем проведения замеров в установленном порядке и отражается в ведомости помещений и их площадей, являющейся неотъемлемой частью технического плана (паспорта) здания, необходимого для кадастрового учета. При этом, изменение размера общей площади Объекта долевого строительства, в том числе площади отдельных помещений, расположенных в Объекте долевого строительства, в сторону увеличения или уменьшения на 5% и меньше размера общей площади, указанной в п. 2.10.3 настоящего договора, не является существенным.

3. Цена договора и порядок расчетов

3.1. Стоимость Объекта долевого строительства, ориентировочно определенной на момент заключения настоящего договора, составляет _____ (_____) **рублей**, определена исходя из проектной (приведенной) площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 2.10.3 настоящего договора, в том числе с учетом понижающего коэффициента, применяемого к балконам и лоджиям цены 1 кв.м. Стоимость одного квадратного метра проектной (приведенной) площади «Объекта долевого строительства» на момент заключения настоящего Договора составляет: **00 000 ()** рублей

Стороны установили, что окончательная стоимость Объекта долевого участия будет определяться в соответствии с п. 3.4 настоящего договора.

3.2. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на эскроу-счет, открываемый в Банк «ДОМ.РФ» (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

3.2.1. Эскроу-агент: Акционерное общество Банк «ДОМ.РФ» (сокращенное наименование АО Банк «ДОМ.РФ»), адрес: 121069, г.Москва, ул. Воздвиженка, д. 10, адрес электронной почты: escrow@domrf.ru, телефон: +7(812)6705871, ИНН 7725038124, БИК 044525266, кор/сч 30101810345250000266 в ГУ БАНКА РОССИИ ПО ЦФО.

Депонент: _____

Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Твоя Недвижимость»

Депонируемая сумма: _____ (_____) рублей.

Срок перечисления Депонентом суммы депонирования: **в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего договора.**

Срок условного депонирования денежных средств: до 17 марта 2021г., но не более шести месяцев после срока ввода в эксплуатацию Объекта долевого строительства.

Основания перечисления Застройщику депонированной суммы:

- разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства;
- сведения Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающие государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав многоквартирного жилого дома.

3.3. Стоимость договора включает в себя затраты Застройщика на строительство Объект долевого строительства, мест общего пользования в составе имущества, внешних и внутренних инженерных сетей, благоустройство прилегающей к дому территории, выполнение работ по возведению балконов (лоджий), иных работ, необходимых для ввода дома в эксплуатацию и передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, а также затрат на оплату услуг Застройщика по организации, контролю, техническому надзору процесса строительства.

3.4. Если по данным органа, осуществляющего техническую инвентаризацию, окончательная (фактическая) проектная (приведенная) площадь причитающегося Участнику долевого строительства Объект долевого строительства превысит площадь, указанную в п. 2.10.3 настоящего договора, то Участник долевого строительства до подписания передаточного акта на Объект долевого строительства производит доплату Застройщику, исходя из стоимости 1 кв. м проектной (приведенной) площади Объекта долевого строительства, в соответствии с п. 3.1. настоящего договора, путем внесения дополнительных денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в разделе 10 настоящего договора.

Если по данным органа, осуществляющего техническую инвентаризацию, окончательная (фактическая) проектная (приведенная) площадь причитающегося Участнику долевого строительства Объект долевого строительства будет меньше площади, указанной в п. 2.10.3 настоящего договора, то Застройщик одновременно с передачей Участнику долевого строительства документов, необходимых для регистрации права собственности на Объект долевого строительства, производит возврат излишней суммы участия в долевом строительстве Объекта недвижимости путем выдачи денежных средств из кассы Застройщика, что оформляется расходным орденом, либо в безналичном порядке, из расчета:

- средней цены за 1 кв. м проектной (приведенной) площади Объекта долевого строительства, сложившейся за все время действия договора, в случае внесения денежных средств поэтапно;
- стоимости 1 кв. м проектной (приведенной) площади Квартиры на момент внесения денежной суммы в случае единовременной оплаты.

3.5. В случае нарушения Участником долевого строительства любого из условий оплаты, установленных п. 3.2 настоящего договора, Застройщик вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения договора, что влечет его одностороннее внесудебное расторжение, о чем направляет Участнику долевого строительства соответствующее уведомление. Договор считается прекращенным по истечении 5 (Пяти) рабочих дней с даты направления указанного уведомления Застройщиком по адресу Участника долевого строительства, указанному в разделе 10 настоящего договора почтой или телеграммой.

С даты прекращения договора по основанию, предусмотренному настоящим пунктом договора, Застройщик вправе по своему усмотрению заключать в отношении Объекта долевого строительства с третьими лицами любые сделки, направленные на отчуждение Объекта долевого строительства.

4. Права и обязанности Застройщика

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Самостоятельно либо с привлечением третьих лиц осуществить выполнение работ по строительству Объекта недвижимости в соответствии с проектно-сметной документацией и действующими строительными нормами и правилами, обеспечить его подключение к инженерной инфраструктуре, передать построенные объекты инженерной инфраструктуры и объекты благоустройства на баланс специализированных эксплуатирующих организаций.

Стороны исходят из того, что свидетельством качества Объекта недвижимости, соответствия его проекту, техническим нормам и правилам, является разрешение на ввод в эксплуатацию законченного строительством Объекта, утвержденного в установленном порядке.

4.1.2. Гарантировать качество Объекта долевого строительства условиям настоящего договора в течение 5 (пяти) лет со дня оформления разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта недвижимости, составляет 3 (три) года с даты подписания первого передаточного акта с одним из участников долевого строительства. Гарантийный срок на приборы учета (электросчетчики, счетчики воды), стабилизаторы напряжения, радиаторы отопления устанавливаются в соответствии с техническими паспортами, выданными производителями оборудования.

Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого 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, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации Квартиры правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

4.1.3. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства Застройщик обязан передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, не позднее предусмотренного настоящим договором срока, согласно условиям, п. 2.4 настоящего договора.

При этом Стороны согласились, что передача Объекта долевого строительства может быть осуществлена досрочно, но не ранее дня получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта долевого строительства в эксплуатацию.

Застройщик не менее чем за 14 (четырнадцать) рабочих дней до наступления, установленного настоящим договором (п. 2.4) срока передачи Квартиры направляет Участнику долевого строительства сообщение (уведомление) о готовности Квартиры к передаче (по почте заказным письмом с уведомлением либо вручает лично под расписку).

Дополнительно Застройщик вправе уведомить Участника долевого строительства о завершении строительства Объекта долевого строительства и готовности Квартиры к передаче, также путем смс информирования и посредством размещения указанной информации на сайте Застройщика www.tvn39.ru. Передача Участнику долевого строительства документов для оформления права собственности на Квартиру (передаточного акта, справки о полной оплате, инструкции по эксплуатации Квартиры) производится в офисе Застройщика в рабочие часы.

В случае неприбытия Участника долевого строительства для принятия по передаточному акту Объекта долевого строительства от Застройщика в течение 60 (шестидесяти) календарных дней после истечения срока, предусмотренного п.2.4 настоящего договора для передачи Квартиры либо после истечения срока, указанного в сообщении (уведомлении) Застройщика, обязательства Застройщика считаются выполненными надлежащим образом. При этом Застройщиком составляется односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства. Риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления Застройщиком одностороннего акта. В этом случае Застройщик освобождается от ответственности за просрочку в передаче Объекта долевого строительства. При этом Участник долевого строительства несет обязательства по содержанию Объекта долевого строительства.

4.1.4. Нести риск случайной гибели и повреждения, а также ответственность за сохранность Объекта долевого строительства до ее приемки Участником долевого строительства, кроме случая уклонения от принятия Объекта долевого строительства и составления одностороннего акта в соответствии с п. 4.1.3 настоящего договора.

4.1.5. Передать Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и условиях эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства.

4.1.6. Выявление недостатков Объекта долевого строительства, не связанных с несоответствием Объекта долевого строительства условиям настоящего договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и иным обязательным требованиям, которые не приводят к ухудшению качества Объекта долевого строительства и не делают Объект долевого строительства не пригодной для проживания, не является основанием для отказа от приемки Объекта долевого строительства.

4.2. Застройщик вправе не передавать (удерживать) Объект долевого строительства до момента выполнения Участником долевого строительства денежных обязательств перед Застройщиком, предусмотренных договором и (или) действующим законодательством РФ. Застройщик не несет ответственности за нарушение срока передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, если передаточный акт не был подписан в установленный договором срок по вине Участника долевого строительства, в том числе ввиду несоблюдения Участником долевого строительства срока приемки или ввиду невнесения Участником долевого строительства полной цены договора в сроки, установленные договором.

5. Права и обязанности Участника долевого строительства

5.1. Участник долевого строительства обязуется:

5.1.1. Своевременно и в полном объеме исполнять обязательства по внесению стоимости Объекта долевого строительства.

5.1.2. Лично либо через своего уполномоченного представителя (на основании нотариально оформленной доверенности) в срок, указанный в сообщении (уведомлении) Застройщика, принять Объект долевого строительства по передаточному акту.

В случае невозможности по уважительным причинам принять в установленный срок Объект долевого строительства, Участник долевого строительства обязан об этом письменно сообщить Застройщику.

Учитывая достижение сторонами договора соглашения, что доказательством надлежащего качества Объекта является полученное Застройщиком разрешение на ввод жилого дома в эксплуатацию (п. 4.1.1 договора), Участник долевого строительства не вправе уклоняться от подписания передаточного акта на Объект долевого строительства после ввода жилого дома в эксплуатацию по причине недостатков отделки Объекта долевого строительства при условии выполнения Застройщиком в Объекте долевого строительства работ, указанных в п. 2.10.5 настоящего договора.

5.1.3. До государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства не производить в ней работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка, переоборудование, возведение внутриквартирных перегородок, пробивка проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях, изменений в несущих конструкциях и т.д.) без согласования с Застройщиком.

5.1.4. Оплатить расходы, включая государственную пошлину в своей части, связанные с государственной регистрацией настоящего договора, вносимых в него изменений и дополнений, и с регистрацией права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

5.1.5. В течение действия настоящего договора не обременять каким-либо образом полученные по договору имущественные права, иначе как в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004г. №214-ФЗ.

5.1.6. В случае уклонения Участника долевого строительства от подписания передаточного акта на Объект долевого строительства Застройщик вправе потребовать, а Участник долевого строительства обязуется компенсировать Застройщику затраты по коммунальным платежам, охране, техобслуживанию соразмерно площади Объекта долевого строительства за период, с даты ввода жилого дома в эксплуатацию и до подписания сторонами передаточного акта на Объект долевого строительства или составления иного документа о передаче. Компенсация затрат производится в сумме указанной Застройщиком безналичными денежными средствами путем их перечисления на расчетный счет Застройщика.

5.2. Участник долевого строительства имеет право:

5.2.1. В случае наличия замечаний по объему и качеству выполненных работ Участник долевого строительства до подписания передаточного акта вправе потребовать от Застройщика составления в письменном виде акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства, требованиям настоящего договора. Устранение действительно существующих замечаний осуществляется Застройщиком в разумный срок, согласованный Участником долевого строительства с представителем Застройщика на Объекте долевого строительства. Наличие указанных замечаний не является основанием для отказа Участника долевого строительства от подписания передаточного акта на Объект долевого строительства, приемки документов и государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

5.2.2. До момента получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, при условии выполнения своих обязательств перед Застройщиком по оплате цены настоящего договора в полном объеме, уступить права требования, вытекающие из настоящего договора, третьим лицам только с письменного согласия Застройщика.

В течение 3 (трех) календарных дней после регистрации договора уступки в регистрирующем органе Участник долевого строительства обязан предоставить Застройщику один экземпляр договора уступки с отметкой о государственной регистрации такой сделки.

6. Ответственность сторон

6.1. В случае нарушения Застройщиком сроков исполнения обязательств, предусмотренных настоящим договором, Застройщик по требованию Участника долевого строительства выплачивает неустойку в виде пени в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на момент исполнения указанных обязательств, от цены договора за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящим пунктом неустойка, уплачивается Застройщиком в двойном размере.

6.2. В случае нарушения Участником долевого строительства сроков оплаты, указанных разделом 3 настоящего договора, Участник долевого строительства по требованию Застройщика выплачивает неустойку в виде пени в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

6.3. Застройщик имеет право на односторонний отказ от исполнения настоящего договора в случае, если

Участник долевого строительства более 2 (двух) раз нарушил сроки внесения платежей, установленных разделом 3 настоящего договора, или просрочка внесения платежей составила более чем 2 (два) месяца подряд. При этом фактически внесенная цена договора возвращается Участнику долевого строительства по его требованию в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента расторжения настоящего договора.

В случае одностороннего отказа от исполнения договора Участником долевого строительства внесенная цена договора возвращается Участнику долевого строительства после прекращения договора счета эскроу в соответствии с требованиями, установленными действующим законодательством.

6.4. Участник долевого строительства имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора в следующих случаях:

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный договором срок передачи на 2 (два) месяца;
- существенного нарушения требований, установленных п. 2.10.5 настоящего договора.
- в иных случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

6.5. Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) в случае, если нарушение предусмотренного настоящим договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства произошло вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания передаточного акта при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по договору.

6.6. Стороны вправе расторгнуть настоящий договор в порядке, установленном ст. 9 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004г. №214-ФЗ.

7. Рассмотрение споров

7.1. Споры, возникшие при исполнении и толковании условий настоящего договора, подлежат урегулированию в претензионном порядке. Претензия заинтересованной стороны должна быть рассмотрена другой стороной в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с даты ее получения.

7.2. В случае полного или частичного отказа в удовлетворении заявленной претензии, либо неполучении ответа на нее, спор подлежит урегулированию в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.

8. Особые условия

8.1. Заключая Договор, Участник долевого строительства дает свое согласие на образование в результате раздела, объединения, перераспределения или выдела из исходного земельного участка, на котором осуществляется строительство Многоквартирного дома (пункт 1.2 Договора), нового земельного участка (новых земельных участков), а также на уточнение иных характеристик земельного участка (изменения границ, уменьшения площади). В указанных случаях дополнительного письменного согласия Участника долевого строительства на образование нового земельного участка (новых земельных участков) и/или на изменение характеристик исходного земельного участка не требуется. Однако, в случае требования государственных органов (в том числе государственного регистратора), Участник долевого строительства обязуется предоставить Застройщику письменное согласие на действия, предусмотренные настоящим пунктом, в течение 3 (Трех) дней с даты получения Участником долевого строительства соответствующего запроса Застройщика.

Стороны договорились, что в указанных в настоящем пункте случаях изменение характеристик вновь образованного земельного участка, на котором будет расположен Многоквартирный дом, осуществляется без оформления дополнительных соглашений к настоящему Договору с информированием об этом Участника долевого строительства путем внесения соответствующих изменений в проектную декларацию, размещенную на официальном сайте наш.дом.рф. Индивидуальные характеристики вновь образованного земельного участка, на котором будет расположен Многоквартирный дом (в частности, кадастровый номер), также будут отражены в Передаточном акте (раздел 6 Договора).

8.2. С момента создания Объекта долевого строительства, места общего пользования, лестницы, лифтовые и приквартирные помещения и оборудование, расположенное в них, непосредственно используемые для обеспечения нормальной эксплуатации и жизнеобеспечения жилого дома, поступают в общую долевую собственность собственников квартир.

8.3. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по договору, если оно явилось следствием форс-мажорных обстоятельств. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 3 (трех) месяцев, стороны имеют право расторгнуть договор до истечения срока его действия.

9. Заключительные положения

9.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его государственной регистрации. С момента вступления в силу настоящего договора все предыдущие переговоры по нему, соответствующая деловая переписка и соглашения теряют силу.

9.2. Все изменения и дополнения к договору оформляются сторонами в письменном виде и являются неотъемлемой частью настоящего договора после государственной регистрации таких изменений и дополнений.

9.3. Стороны обязуются хранить в тайне конфиденциальную информацию, предоставленную каждой из сторон в связи с настоящим договором, не раскрывать и не разглашать факты и информацию какой-либо третьей стороне без предварительного письменного согласия другой стороны, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

9.4. В отношении своих персональных данных Участник долевого строительства, заключая настоящий договор, дает тем самым в соответствии с п. 1 ст. 6 Федерального закона от 27.07.2006г. №152-ФЗ «О персональных данных» согласие на их обработку и предоставление Застройщиком третьим лицам в целях заключения и исполнения настоящего договора, а также в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством. Участник долевого строительства не возражает против получения информационных сообщений от Застройщика на указанный им адрес электронной почты или мобильный телефон.

9.5. До подписания настоящего договора Участник долевого строительства ознакомлен с проектной документацией на строительство Объекта долевого строительства, подготовленной Застройщиком. Содержание проектной документации Участнику долевого строительства понятно, возражений не имеется.

9.6. При изменении данных Участника долевого строительства, указанных в разделе 10 настоящего договора, Участник долевого строительства обязан в течение 5 (пяти) календарных дней известить в письменной форме Застройщика о происшедших изменениях и сообщить новые данные.

9.7. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством.

9.8. Настоящий договор составлен в 3 (трех) экземплярах, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу, 1 (один) экземпляр – для Застройщика, 1 (один) экземпляр – для Участника долевого строительства, 1 (один) экземпляр – для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области.

9.9. Неотъемлемой частью настоящего договора является:

Приложение №1 – поэтажный план (План Объекта долевого строительства);

Приложение №2 - Перечень оборудования, виды и объем отделочных работ в Объекте долевого строительства **при приобретении с отделкой**

10. Адреса и реквизиты сторон:

Застройщик:

Заказчик:

ООО Специализированный застройщик «ТвН»

236029, г. Калининград, ул. Колхозная, д.4В, помещение III, офис 5.

ОГРН 1163926063685 ИНН 3906987374 КПП 390601001

Банковские реквизиты: **р/с 40702810104170001264**

Филиал «Санкт-Петербургский» АО Банк «ДОМ.РФ»

к/с 30101810900000000855 БИК 0044030855

тел.: 8-(4012)-530-100

E-mail: ooo_tvsn@mail.ru

Генеральный директор Кабанов Константин Евгеньевич

М.П. _____

Участник долевого строительства:
