

ДОГОВОР № _____

на участие в долевом строительстве Многоквартирного жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 69:40:0100034:41 по адресу: Тверская область, город Тверь, улица Планерная (с рассрочкой платежа)

город Тверь _____

_____ года

Мы нижеподписавшиеся:

Общество с ограниченной ответственностью «ПРЕМЬЕР СТРОЙСЕРВИС» ИНН 6950170650, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице **Директора Парамонова Павла Александровича**, действующего на основании **Устава**, с одной стороны, и _____, именуем(ый)ая в дальнейшем «**Дольщик**», с другой стороны, совместно именуемые по тексту «**Стороны**», а каждый по отдельности «**Сторона**», заключили настоящий **Договор** о нижеследующем:

1. Термины и их толкования.

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

Земельный участок – земельный участок, категория земель: **земли населенных пунктов**, общей площадью – **14 421 кв.м. (Четырнадцать тысяч четыреста двадцать один кв.м.)**, расположенный по адресу: **Россия, Тверская область, город Тверь, улица Планерная, кадастровый номер 69:40:0100034:41, разрешенное использование – под строительство многоквартирного дома.**

Объект – многоквартирный жилой дом общей площадью 33 397 кв.м. на земельном участке с кадастровым номером 69:40:0100034:41 по адресу: **Тверская область, город Тверь, улица Планерная**, класс энергоэффективности – С-нормальный, сейсмостойкость - 5 баллов, строительство которого ведет **Застройщик** на земельном участке по адресу: **Тверская область, город Тверь, улица Планерная**; имеющий следующие характеристики:

Фундаменты – монолитная плита на естественном основании толщиной 700 мм по бетонной подготовке. Армирование плиты выполняется вязаной арматурой.

Междуэтажные перекрытия– монолитные железобетонные безбалочные, армируются вязаной арматурой.

Кровля – совмещенная, плоская с внутренним водостоком. Гидроизоляционный ковер кровли из наплавляемых битумно-полимерных материалов.

Лестницы – сборные железобетонные марши и монолитные железобетонные площадки.

Наружные стены:

- тип I (система вентилируемого фасада) - плитка керамогранитная по стальному каркасу; вентилируемая воздушная прослойка, утеплитель плитный минераловатный, кирпич силикатный, автоклавные ячеистобетонные блоки. Соединение слоев жесткое, путем перевязки с кирпичным слоем.

- тип II (участки наружных стен, обращенные в лоджии) – защитно-декоративный слой из листов ГВЛВ по стальному каркасу с шпаклевкой швов и шляпок саморезов; утеплитель плитный минераловатный, автоклавные ячеистобетонные блоки.

-тип IIа – (участки наружных стен, обращенные в воздушную зону незадымляемых лестничных клеток) – облицовка из силикатного кирпича, утеплитель плитный минераловатный, монолитная ж/б стена.

-тип III (стены технического подполья заглубленные в грунт) – защитная стенка из керамического полнотелого кирпича, экструзионный пенополистирол, гидроизоляция окрасочная битумно-полимерной мастикой, монолитная стена подвала.

- тип IIIа (стены подвала над уровнем отмостки) – плитка керамогранитная по стальному каркасу; аналогично типу III.

Колонны - монолитные железобетонные, армируются вязаной арматурой

Внутренние несущие стены и стены лестничных клеток – монолитные, железобетонные, армируются вязаной арматурой.

Междуэтажные перекрытия – монолитные железобетонные, безбалочные, армируются вязаной арматурой.

Покрытие над теплым чердаком и лестнично-лифтовым узлом - монолитное железобетонное, безбалочное, армируется вязаной арматурой, уклонообразующий слой из керамзитового гравия стабилизированный цементно-песчаным раствором, укладывается по слою утеплителя из пенополистирольных плит

Внутренние несущие стены и межквартирные перегородки – ячеистобетонные блоки толщиной 200мм.

Перегородки – межкомнатные из ячеистобетонных блоков толщиной 100мм, в санузлах из силикатного кирпича толщиной 88мм.

Перемычки – в стенах и перегородках сборные железобетонные.

Лифтовые шахты – монолитные железобетонные толщиной 200мм.

Вентиляционные блоки – Вентиляционные шахты – из оцинкованных стальных воздухопроводов прямоугольного и круглого сечения с дополнительной огнезащитой минераловатными матами и устройством ограждающих шахту перегородок толщиной 100 мм из ячеистобетонных блоков.

Витражи входных групп, входные подъездные и тамбурные двери – теплый алюминиевый профиль с двухкамерными стеклопакетами.

Балконные двери, обслуживающие незадымляемую воздушную зону лестничных клеток – теплый ПВХ-профиль с двухкамерными стеклопакетами с армированным стеклом.

Остекление незадымляемых лоджий переходов – не производится.

Инженерное оборудование – лифты: пассажирский (грузоподъемностью 400 кг) и грузопассажирский (грузоподъемностью 630 кг) в каждом подъезде; электроподъемники.

Инженерное обеспечение квартир – согласно норм:

- Холодное водоснабжение от городской сети водоснабжения;

- Хозяйственно-бытовая канализация в городскую сеть водоотведения;

- Газоснабжение от городской системы газоснабжения;

- Горячее водоснабжение – от блочно-модульной крышной котельной через теплообменники, установленные в индивидуальных тепловых пунктах секции 2-1 и 2-2;

- Поквартирное отопление от блочно-модульной крышной котельной установленной теплопроизводительностью 2,24 Мвт, рабочей теплопроизводительностью 2,24 МВт (топливо – природный газ), с размещением вертикальных стояков с поквартирными приборами учета расхода теплоты с отключающей арматурой в поэтажных холлах в специальных шкафах, с периметральными подводками в конструкции полов к отопительным приборам;

- Приборы отопления – биметаллические радиаторы;

- Трубопроводы для инженерных коммуникаций:

система водоотведения (хозяйственно-бытовая канализация) – поэтажная разводка, магистральные участки и выпуски - из труб ПВХ;

сеть внутренних водостоков – из стальных электросварных труб, подлежащих окраске масляной краской. На кровле предусмотрена установка водосточных воронок с электроподогревом.

система водоснабжения - стояки и магистральные трубопроводы в подвале – из стальных водогазопроводных оцинкованных труб, опуски и подводки к приборам – из полипропиленовых труб.

трубопроводы систем отопления – трубопроводы разводящих магистралей и вертикальных стояков приняты из стальных водогазопроводных и стальных электросварных труб с антикоррозийным покрытием и тепловой изоляцией; трубопроводы внутриквартирных разводок приняты из полиэтилена, проложенные в защитной трубе в конструкции пола;

система газоснабжения - из водогазопроводных труб и стальных электросварных труб.

- Системы вентиляции:

- общеобменная естественная вытяжная из кухонь и санузлов через каналы, подключаемые к сборным шахтам;

- местная вытяжная для подключения надплитных зонтов кухонь к отдельным сборным шахтам.

- Электроснабжение – электропроводка в квартирах выполняется от распределительных групповых щитков с аппаратами защиты, устанавливаемых в прихожих, скрыта кабелями с медной жилой в конструкции полов к распаечным узлам, предназначенным для подключения розеток, а также выключателям и потолочным светильникам.

- Поквартирные приборы учета:

- электроэнергии (с расположением в поэтажных холлах);
- холодного водоснабжения (с расположением в квартире);
- горячего водоснабжения (с расположением в квартире);
- газоснабжения (с расположением в квартире);
- тепловой энергии (с расположением в поэтажных холлах).

Отделка квартир:

- Полы – согласно проекта устройство шумоизоляции и стяжки пола осуществляется силами дольщиков;
- Стены - согласно проекта оштукатуривание осуществляется силами дольщиков;
- Откосы оконных проемов – без отделки;
- Откосы дверных проемов – без отделки;
- Потолок – без отделки;
- Оконные блоки – без установки подоконной доски, согласно проекта: ПВХ-профиль с двухкамерным стеклопакетом; алюминиевый теплый профиль с двухкамерным стеклопакетом;
- Остекление лоджий/балконов – согласно проекта витражи из ПВХ-профиля с однокамерным стеклопакетом; витражи из холодного алюминиевого профиля с одинарным остеклением;
- Входные двери – типовые металлические.

Жилое помещение – Квартира под условным номером согласно проекту «№___», состоящая из _____ **комнат**, расположенная на _____ **этаже**, проектной площадью _____ (_____) **кв.м.**, включая площадь **лоджии** (с коэффициентом **1 (Один)**) – _____ (_____) **кв.м.**, подлежащая передаче **Дольщику** в собственность по завершению строительства.

Номер **Жилого помещения (Квартира № _____)** на момент подписания **Договора долевого участия** является проектным и может быть изменен по результатам проведения технической инвентаризации. Окончательный номер **Жилого помещения** уточняется в **Акте приема-передачи** в соответствии с данными технического плана **Объекта** и/или кадастрового паспорта жилого помещения.

Жилое помещение, подлежащее передаче **Дольщику** после завершения строительства **Объекта**, идентифицируется путем указания на адрес **Объекта**; этаж, на котором расположено помещение; количество комнат в **Жилом помещении**; проектную площадь помещения; а также на основании данных, содержащихся в **Приложении №1**.

Помещения, входящие в состав **Жилого помещения**, подлежащего передаче **Дольщику**, изображены на плане, прилагаемом к настоящему **Договору (Приложение №1)**. Общая площадь **Жилого помещения**, в том числе площадь лоджии, определяется согласно проекту по внутреннему контуру стен и уточняется после проведения технической инвентаризации по окончании строительства организацией и/или кадастровым инженером, обладающим правом на осуществление технического учета и техническую инвентаризацию объектов капитального строительства в городе Твери и Тверской области.

Расчетная площадь Жилого помещения (используемая Сторонами для определения объема финансирования по настоящему Договору) – общая площадь **Жилого помещения** в соответствии с проектом и площадь лоджии / балкона (с коэффициентом **1 (Один)**).

Лоджия/балкон – это конструкция, имеющая ограниченную глубину, взаимозависанная с квартирой, к которой она примыкает (в целях исполнения договора определяются на основании данных технической документации). **Лоджия, балкон** могут быть остекленными, если это предусмотрено проектом.

Общее имущество – помещения общего назначения, входящие в состав **Объекта** (включая **Земельный участок**), подлежащие передаче **Дольщику** в общую долевую собственность по завершению строительства **Объекта**.

К **Общему имуществу Объекта** относятся земельный участок (указанный в **абзаце 4 подпункта 2.2** настоящего **Договора**), на котором осуществляется строительство **Объекта**, сформированный под строительство **Объекта** и существующий на момент ввода **Объекта** в эксплуатацию; внутренние инженерные коммуникации; помещения общего пользования, в том числе входные группы в жилую часть дома; лестничные площадки; лестничные марши; межквартирные коридоры; лифтовое оборудование и холлы; а так же иные помещения, предназначенные для обслуживания более одного помещения в многоквартирном жилом доме.

Площади помещений общего пользования будут уточнены после ввода объекта в эксплуатацию по замерам проведенным организацией, уполномоченной на инвентаризацию объектов капитального строительства в городе Твери.

Изменение фасада Объекта – установка (смена) окон/оконных рам; застекление лоджии и/или балкона, равно как и замена существующего остекления; установка кондиционеров или телевизионных тарелок вне жилых помещений; или установка иного оборудования и конструкций, которые, так или иначе, могут изменить внешний фасад **Объекта**.

Объект долевого строительства – **Жилое помещение (Квартира)** с лоджией и/или балконом, а также **Общее имущество**, подлежащие передаче **Дольщику** после получения разрешения на ввод **Объекта** в эксплуатацию в соответствии с настоящим **Договором**.

Третьи лица – любые физические и юридические лица, не являющиеся сторонами настоящего **Договора**.

Все вышеперечисленные термины и определения применяются и трактуются **Сторонами** к возникшим правоотношениям исключительно, так как они указаны выше, независимо от того, что в действующих нормативно-правовых актах они имеют иное значение.

2. Юридические основания к заключению Договора. Гарантии Сторон.

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

- все необходимые для заключения и исполнения настоящего **Договора** лицензии, разрешения и/или иные документы от соответствующих и уполномоченных на их предоставление государственных органов/лиц, а также договоры, **Застройщиком** полученные/заключенные, являющиеся юридически действительными и вступившими в силу (**Разрешение на строительство (перерегистрация разрешения на строительство № 69-40-296-2015 от 10 декабря 2015 года) № 69-40-34-2016 от 19.02.2016 г.**, выданное Отделом архстройконтроля департамента архитектуры и строительства Администрации г. Твери);

- в соответствии с вышеуказанным **Застройщик** располагает всеми необходимыми, юридически действительными правами и полномочиями, разрешениями и документами (далее «**Строительные документы**») для законного осуществления строительства **Объекта**, заключения и исполнения настоящего **Договора**;

2.2. Право **Застройщика** на привлечение денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) **Объекта** подтверждается следующими документами:

- **Разрешением на строительство № 69-40-296-2015 от 10 декабря 2015 года**;

- **Проектной декларацией**, опубликованной на сайте **Застройщика** <http://premier-development.ru>.

- **Договором аренды** земельного участка, **государственная собственность на который не разграничена № 793-1 от 07 ноября 2016г.**, на основании которого у **Застройщика** возникло право аренды на **Земельный участок, кадастровый номер 69:40:0100034:41**, из **земель населенных пунктов, разрешенное использование под строительство многоквартирного дома**, площадью – **14 421 кв.м.**, по адресу: **Тверская область, город Тверь, улица Планерная**, на котором осуществляется строительство **Объекта**. **Управлением Федеральной регистрационной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тверской области «24» ноября 2016 года** произведена государственная регистрация **Договора аренды**, о чем в **Едином государственном реестре недвижимости** (далее – **ЕГРН**) сделана запись регистрации **№ 69-69/002-69/140/046/2016-50/1**.

2.3. Подписанием настоящего **Договора Дольщик** подтверждает, что **Застройщик** предоставил **Дольщику** в полном объеме информацию о себе и об **Объекте** строительства, содержащуюся в проектной декларации, включая информацию о местоположении земельного участка, предоставленного под строительство **Многokвартирного жилого дома**.

3. Предмет Договора

3.1. Предметом настоящего **Договора** является обязательство **Застройщика**, в предусмотренный **Договором** срок, своими силами и с привлечением третьих лиц, построить (создать) **Многokвартирный жилой дом на земельном участке с кадастровым номером 69:40:0100034:41 по адресу: Тверская область, город Тверь, улица Планерная** (далее – **Объект**), и, после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию, передать соответствующий **Объект долевого строительства** (включая **Жилое помещение** – **Квартиру с условным номером «___» (по проекту) в доме по улице Планерная в городе Твери**) участнику долевого строительства, а **Дольщик**, в свою очередь, обязуется уплатить обусловленную договором цену

и принять *Объект долевого строительства*, включая непосредственно вышеуказанное *Жилое помещение*.

3.2. *Дольщик* направляет собственные денежные средства на строительство *Объекта* (финансирует строительство *Объекта долевого участия*) в порядке участия в долевом строительстве, а *Застройщик* обязуется:

– обеспечить строительство *Объекта* и выполнение своими силами или с привлечением *Подрядчиков* всех работ по строительству *Объекта* в полном объеме и по благоустройству его территории по адресу: *Тверская область, город Тверь, улица Планерная, (кадастровый номер земельного участка 69:40:0100034:41)* включая все работы, предусмотренные документами по строительству, а также иные работы, не упомянутые в этих документах, но необходимые для создания (строительства) указанного выше *Объекта* и дальнейшей сдачи *Объекта* в эксплуатацию в установленном действующим законодательством РФ порядке;

– ввести *Объект* в эксплуатацию в планируемый срок не позднее – **III квартала 2018 года**.

– после ввода *Объекта* в эксплуатацию передать по *Акту приема-передачи* в собственность *Дольщика* *Объект долевого строительства*, включая *Жилое помещение* и долю в праве общей долевой собственности на *Общее имущество Объекта* пропорционально площади передаваемого в собственность *Дольщика* *Жилого помещения*.

3.3. Право собственности на *Жилое помещение* и долю в праве общей долевой собственности на *Общее имущество Объекта* возникает у *Дольщика* с момента государственной регистрации указанного права в *Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним*.

3.4. *Объект долевого строительства* (включая непосредственно само *Жилое помещение*, а также *Общее имущество Объекта*) подлежит передаче *Дольщику* *Застройщиком* в состоянии, определенном в настоящем договоре и проектной документации.

3.5. *Застройщик* гарантирует, что, на момент подписания настоящего *Договора*, *Объект* (его части, доли в праве общей собственности) не обременены правами третьих лиц, не сданы в краткосрочную или долгосрочную (на срок более одного года) аренду, не переданы в безвозмездное пользование третьим лицам, на них не обращено взыскание по каким-либо основаниям, а также на *Объект* (его части, доли в праве общей собственности), не заявлено каких-либо претензий со стороны третьих лиц и уполномоченных государственных органов, кроме случаев, предусмотренных **пунктом 10** настоящего *Договора*.

4. Цена Договора.

4.1. По соглашению *Сторон*, объем долевого участия *Дольщика* – размер денежных средств, подлежащих внесению *Дольщиком* в счет оплаты долевого участия в строительстве *многоквартирного жилого дома*, рассчитывается из расчета согласованной стоимости *1 (Одного) квадратного метра*, перемноженной на сумму площади *Жилого помещения* (Квартиры) и лоджии и/или балкона (с коэффициентом *1 (Один)*).

4.2. На момент подписания настоящего *Договора*, объем финансирования строительства *Жилого помещения*, включая *лоджию/балкон* и долю в праве общей долевой собственности в *Общем имуществе Объекта*, составляет сумму в _____ (_____) **рублей**. Объем финансирования строительства рассчитывается исходя из стоимости финансирования *1 (Одного) квадратного метра* площади в размере _____ (_____) **рублей** – базовая стоимость.

По соглашению сторон **Общая цена договора** включает в себя:

– стоимость затрат на финансирование строительства *Объекта долевого строительства* (включая непосредственно само *Жилое помещение*, а также *Общее имущество Объекта*) составляет сумму в размере _____ (_____) **рублей**, исходя из стоимости строительства *1 (Одного) кв.м. Расчетной площади Жилого помещения*, входящего в *Объект долевого строительства* в размере _____ (_____) **рублей**;

– стоимость вознаграждения *Застройщика* составляет сумму в размере _____ (_____) **рублей**, исходя из стоимости вознаграждения за строительство *1 (Одного) кв.м.* площади в размере **15 000 (Пятнадцать тысяч) рублей**, НДС не облагается.

При этом, стороны установили, если после завершения строительства *Объекта* долевого участия, сумма средств, полученных *Застройщиком* на возмещение затрат, превысит фактическую стоимость объекта строительства, то такая разница между этими суммами (так называемая экономия) остается в распоряжении *Застройщика*, и *Застройщик* вправе распорядиться денежными средствами, полученными в результате экономии по своему усмотрению.

По соглашению сторон (независимо от того, что площадь лоджии не будет включена в общую полезную площадь квартиры при её инвентаризации по окончании строительства) площадь лоджии и/или балкона (с коэффициентом _____ (_____) коэффициентом *1 (Один)*) включается в общую площадь помещения, от которой рассчитывается **Общая цена Договора**, подлежащая оплате *Дольщиком*. Указанный в настоящем пункте объем финансирования включает в себя стоимость строительства *Объекта долевого строительства*, в том числе, площадь *Жилого помещения*, а также площадь лоджии /балкона (с коэффициентом *1 (Один)*) и доли в праве общей долевой собственности в *Общем имуществе Объекта*, коммуникаций и других инженерных сооружений, благоустройства прилегающей территории, финансирования общей инфраструктуры комплекса и инфраструктуры дворовой территории, стоимость природоохранных и иных необходимых работ, предусмотренных проектной и разрешительной документацией, и стоимость доли в праве на земельный участок, а также вознаграждение *Застройщика*.

4.3. В случае одновременной оплаты всей стоимости долевого участия *Общая цена Жилого помещения* является фиксированной.

5. Порядок расчетов.

5.1. По соглашению сторон *Дольщик* обязуется перечислить на расчетный счет *Застройщика*:

– Первоначальный взнос в размере _____ % от **Общей цены Договора** в сумме _____ **рублей не позднее чем в трехдневный срок** с момента заключения *Сторонами* настоящего договора. Датой заключения *Договора* считается дата его государственной регистрации в **ЕГРН**;

– Сумму в размере _____ **рублей** *Дольщик* выплачивает *Застройщику* до _____ **г.**

При этом днем исполнения обязательств *Дольщика* по внесению платежей, согласно *Договору*, признается день поступления денежных средств на счет *Застройщика*; либо в кредитную организацию; либо **платежному агенту**, осуществляющему деятельность по приему платежей физических лиц; либо банковскому платежному агенту (субагенту), осуществляющему деятельность в соответствии с **законодательством** о банках и банковской деятельности.

Документами, подтверждающими факт оплаты *Дольщиком* стоимости *Жилого помещения* и доли в праве общей долевой собственности в *Общем имуществе Объекта*, являются копии платежных поручений с отметкой банка об исполнении или иные платежные документы установленного образца, выданные непосредственно *Застройщиком*.

5.2. Документами, подтверждающими факт оплаты *Дольщиком* стоимости *Жилого помещения* и доли в праве общей долевой собственности в *Общем имуществе Объекта*, являются копии платежных поручений с отметкой банка об исполнении или иные платежные документы установленного образца, выданные непосредственно *Застройщиком*.

5.3. **В течение 1 (Одного) месяца** после окончания строительства *Объекта* и ввода его в эксплуатацию, при условии получения *Застройщиком* технического плана на *Объект*, *Стороны*, на основании произведенных обмеров, уточняют **Расчетную площадь Жилого помещения** (включая общую площадь помещения согласно кадастрового паспорта, а так же площадь лоджии/балкона рассчитанную (с коэффициентом *1 (Один)*), передаваемого *Дольщику*, и производят окончательные взаиморасчеты, исходя из базовой цены за *1 (Один) квадратный метр*, указанной в **абзаце 1 подпункта 4.2**, настоящего *Договора*. По соглашению *Сторон*, если общая площадь *Жилого помещения* (в соответствии с *Технической документацией* (техническим планом, кадастровым паспортом и т.п.) включая площадь лоджии/ площадь балкона, рассчитанную (с коэффициентом *1 (Один)*) изменится менее чем на **0,5 (Ноль целых пять десятых) кв.м.** (при этом, независимо от того, в большую или меньшую сторону), перерасчет **Общей стоимости** долевого участия не производится.

5.3.1. Если сумма площади *Жилого помещения* (в соответствии с *Технической документацией* (техническим планом, кадастровым паспортом и т.п.) и площади лоджии/балкона рассчитанную (с коэффициентом *1 (Один)*), окажется больше площади, указанной в **п.п.1.1. Договора**, *Дольщик* обязан дополнительно уплатить *Застройщику* денежные средства из расчета **Базовой цены** за один квадратный метр площади *Жилого помещения* и площади лоджии, указанной в **абзаце 1 подпункта 4.2**, настоящего *Договора*, **в течение десяти дней** с момента уведомления *Дольщика* *Застройщиком* о необходимости произведения доплаты на основании уточненных данных **Расчетной площади Жилого помещения** (далее – **Уведомление**).

Уведомление направляется по почте заказным письмом с описью вложения, либо путем вручения *Дольщику* (её полномочному представителю) непосредственно.

При направлении по почте, **Уведомление** считается полученным **по истечении шести календарных дней** с момента направления заказного письма по адресу, указанному в преамбуле настоящего *Договора*.

Кроме того, *Дольщик* также считается надлежащим образом извещенным *Застройщиком* (получившим **Уведомление**), если:

1) *Дольщик* отказался от получения **Уведомления**, и этот отказ зафиксирован *Застройщиком*;

2) несмотря на почтовое извещение, **Дольщик** не явился за получением *Уведомления*;
3) *Уведомление*, направленное по почтовому адресу, указанному **Дольщиком** в преамбуле настоящего *Договора*, не вручено по причине отсутствия по указанному адресу адресата или его отказа в получении.

5.3.2. Если сумма площади *Жилого помещения* (в соответствии с *Технической документацией* и площади лоджии/балкона, рассчитанной с коэффициентом **1 (Один)**), окажется меньше площади, указанной в **п.п.1.1. Договора**, **Застройщик** обязан вернуть **Дольщику** сумму, соответствующую стоимости переданных метров из расчета базовой цены за один квадратный метр площади *Жилого помещения* и площади лоджии, указанной в **абзаце 1 подпункта 4.2.** настоящего *Договора*, **в течение 10 (Десяти) дней** со дня предъявления соответствующего требования **Дольщика**. Указанное требование **Дольщика** подлежит удовлетворению при условии, что **Дольщик** к моменту возврата денежных средств полностью оплатил *Общую цену договора*.

5.3.3. При этом *Стороны* договорились, что в случае, если к моменту произведения обмеров *Жилого помещения* и лоджии/балкона организацией, уполномоченной на проведение инвентаризации объектов капитального строительства, **Дольщиком** в *Жилом помещении* и лоджии/балконе были произведены ремонтные работы, приведшие к уменьшению *Расчетной площади Жилого помещения*, перерасчет такой площади не производится и *Общая цена договора* не пересчитывается.

5.4. При нарушении **Дольщиком** сроков внесения денежных средств, предусмотренных настоящим *Договором*, **Дольщик** обязан уплатить **Застройщику** **неустойку** в размере **1/300 ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации**, действующей на день исполнения обязательства, начисляемую на сумму просроченного платежа за каждый день просрочки.

5.5. Суммы, поступающие в счет погашения задолженности по настоящему *Договору*, направляются, вне зависимости от назначения платежа, указанного в платежном документе, в следующей очередности:

- 1) на возмещение судебных и иных расходов по взысканию задолженности;
- 2) на погашение просроченной задолженности по оплате *Общей цены договора*;
- 3) на погашение срочной задолженности по оплате *Общей цены договора*;
- 4) на уплату неустойки.

5.6. По соглашению сторон, в том случае, если к моменту подписания *Акта приема-передачи* и представления документов на государственную регистрацию права собственности **Дольщика** на *Объект долевого строительства* (включая *Жилое помещение (Квартиру)* и *Общее имущество объекта*), **Дольщик** полностью не оплатил *Общую цену договора*, *Жилое помещение (Квартира)* с момента государственной регистрации права будет находиться в залоге у **Застройщика**, при этом **Застройщик** становится *Залогодержателем*, а *Залогодателем*, соответственно, **Дольщик**.

6. Права и обязанности Застройщика.

6.1. **Застройщик** обязуется обеспечить строительно-монтажные и пуско-наладочные работы по строительству *Объекта*, согласно действующим нормам и утвержденному проекту, и ввести его в эксплуатацию не позднее **III-го квартала 2018 года**.

6.2. В случае, если строительство и ввод *Объекта* в эксплуатацию не могут быть произведены в предусмотренный договором срок, **Застройщик не позднее, чем за два месяца** до истечения указанного срока обязан направить **Дольщику** соответствующую информацию и предложение об изменении условий договора.

6.3. При нарушении **Застройщиком** сроков передачи *Объекта Дольщику*, **Застройщик** уплачивает **Дольщику** неустойку в размере **1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации**, действующей на день исполнения обязательства, за каждый день просрочки, а если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящим пунктом неустойка уплачивается **Застройщиком** в двойном размере.

6.4. **Застройщик, не менее чем за месяц** до наступления установленного *Договором* срока передачи *Объекта*, направляет **Дольщику** сообщение о завершении его строительства (создания) в соответствии с *Договором* и о готовности *Объекта* к передаче, а также предупреждает **Дольщика** о необходимости принятия *Объекта* и о последствиях бездействия **Дольщика**, предусмотренных **пунктом 8 статьи 8 Закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов...»**. Сообщение направляется по почте заказным письмом с описью вложения и с уведомлением о вручении по указанному **Дольщиком** почтовому адресу, или вручается ему лично под расписку. При этом, срок начала передачи и принятия *Объекта* не может быть установлен **ранее, чем за четырнадцать дней** и **позднее, чем за один месяц** от установленного договором срока передачи **Застройщиком** *Объекта Дольщику*. **Дольщик, получивший сообщение Застройщика** о завершении строительства (создания) *Объекта* в соответствии с *Договором* и о его готовности к передаче, **обязан приступить к его принятию в течение 7 (семи) дней** со дня получения указанного сообщения.

6.5. **Застройщик** обязуется вести учет средств **Дольщика** и технический надзор за строительством.

6.6. **Застройщик** без доверенности ведет общие дела в целях исполнения настоящего *Договора* и совершает все необходимые для осуществления строительства сделки с *Третьими лицами*, а также самостоятельно (в пределах, не затрагивающих долю **Дольщика**) обеспечивает поиск других **Дольщиков** и заключает с ними договоры о долевом участии в строительстве *Объекта*.

6.7. О необходимости оплаты расходов, указанных в **п.п. 7.8., 7.9.** настоящего *Договора*, **Застройщик** обязуется уведомить **Дольщика не позднее, чем за три дня**.

6.8. **Застройщик** вправе в одностороннем порядке (до подписания с **Дольщиком** *Акта приема-передачи Жилого помещения* и доли в праве общей долевой собственности на *Общее имущество Объекта*) вносить изменения в проектную документацию относительно состава, количества и площади жилых помещений *Объекта*, помещений общего назначения *Объекта (Общего имущества Объекта)*, с учетом положений **ст. 19 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 декабря 2004 года № 214-ФЗ** (далее по тексту – **Закон № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов...»**).

В случае изменения **Застройщиком** в одностороннем порядке состава, количества и площади *Жилых помещений Объекта* помещений общего назначения (*Общего имущества Объекта*), нежилых помещений – далее *Изменения*, **Застройщик** обязуется внести соответствующие *Изменения в Проектную декларацию в течение 3 (Трех) дней* со дня изменения соответствующих сведений и опубликовать их в СМИ **в течение 10 (Десяти) дней** со дня внесения изменений в *Проектную декларацию*. При этом, дополнительного соглашения между *Сторонами* настоящего договора в отношении *Изменений* составляться не будет.

В случае, если указанные изменения производятся в границах подлежащего передаче *Жилого помещения*, **Застройщик** не вправе производить их без соответствующего письменного согласия **Дольщика**.

В случае нарушения **Застройщиком** установленных Законом требований к *Проектной декларации* (порядку и срокам внесения изменений в проектную декларацию), **Дольщик** вправе обратиться в суд или арбитражный суд Тверской области с иском о признании сделки недействительной, как совершенной под влиянием заблуждения. В случае признания сделки недействительной по данному основанию, **Застройщик** обязуется возвратить денежные средства, уплаченные **Дольщиком** по настоящему договору, и уплатить неустойку на эту сумму в размере **1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации**, действующей на день исполнения обязательства, за каждый день просрочки, а если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящим пунктом неустойка уплачивается **Застройщиком** в двойном размере.

6.9. **Застройщик** обязуется передать **Дольщику** *Жилое помещение* **в течение 3 (Трех) месяцев** с момента получения **Застройщиком** разрешения на ввод *Объекта* в эксплуатацию, при условии произведения **Дольщиком** всех расчетов, указанных в **пунктах 4, 5** настоящего *Договора*.

6.10. В случае, если в указанный срок **Дольщик** не произвел окончательный расчет за *Объект долевого строительства*, **Застройщик** вправе по своему усмотрению:

– перенести срок передачи *Жилого помещения Дольщику* до исполнения последним своих обязательств по оплате в полном объеме. При этом, стороны установили, что в случае переноса **Застройщиком** срока передачи *Объекта долевого строительства* по данному основанию, дополнительного соглашения или иного документа о переносе срока составляться не будет;

– а в случаях, предусмотренных **Законом № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов...»**, в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения обязанности по передаче *Жилого помещения* и расторгнуть настоящий договор. В этом случае, **Застройщик** производит возврат всех уплаченных до момента расторжения *Договора* денежных средств **Дольщику** в порядке и сроки, предусмотренные **подпунктом 9.4. Договора**. При этом, **Дольщик** не вправе требовать уплаты каких-либо процентов за пользование **Застройщиком** указанными денежными средствами.

Если, на момент расторжения *Договора Дольщиком* на законных основаниях и по согласованию с **Застройщиком**, в *Жилом помещении* были произведены неотделимые улучшения, **Дольщик** вправе требовать возмещения их стоимости, при условии подтверждения соответствующими

документами стоимость таких улучшений. В иных случаях стоимость неотделимых улучшений *Дольщику* не возмещается.

Застройщик имеет право на досрочное исполнение обязательства по передаче *Дольщику* *Жилого помещения*.

6.11. *Застройщик* имеет право использовать полученные от *Дольщика* денежные средства на погашение обязательств *Застройщика*, возникших из кредитных договоров и договоров целевого займа, заключенных *Застройщиком* с *Третьими лицами* в целях привлечения денежных средств на строительство *Объекта*, в том числе на погашение процентов по указанным в настоящем пункте договорам; возмещение затрат на приобретение, в том числе оформление, права собственности или права аренды, права субаренды на земельный участок, на которых осуществляется строительство (создание) *Объекта*, на уплату арендной платы за указанный земельный участок; возмещение затрат на подготовку Технической (проектной, рабочей и иной) документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) *Объекта*, а также на проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий в случае, если проведение такой экспертизы является обязательным; возмещение затрат, связанных с государственной регистрацией договоров участия в долевом строительстве.

6.12. *Застройщик* также вправе размещать полученные от *Дольщиков* денежные средства на банковские депозиты с целью сохранения от инфляции, если такое размещение не влияет на сроки и качество строительства, а полученная выгода от размещения на депозиты будет использована на строительство *Объекта*.

7. Права и обязанности *Дольщика*.

7.1. *Дольщик* принимает долевое участие в финансировании строительства *Объекта* и обязуется производить выплаты в размерах и порядке, установленных пунктами 4, 5 настоящего Договора, а также нести расходы по содержанию и обслуживанию непосредственно самого *Жилого помещения*, помещений и имущества, относящегося к *Общему имуществу* *Объекта*, благоустройству территории прилегающей к *Объекту*, оплачивать коммунальные услуги, в порядке и в размере, установленном настоящим Договором и действующим законодательством.

7.2. Подписанием настоящего Договора *Дольщик* подтверждает свое согласие:

– на привлечение к участию в долевом строительстве *Объекта* *Третьих лиц*;

– на автоматизированную, а также без использования средств автоматизации, обработку персональных данных, а именно - совершение действий, предусмотренных пунктом 3 части статьи 3 Федерального закона от 27 июля 2006 года № 152-ФЗ «О персональных данных», со сведениями о фактах, событиях и обстоятельствах. Вместе с тем, *Дольщик* даёт своё согласие на передачу своих персональных данных, а также информации, непосредственно связанной с участием в долевом строительстве *Объекта* третьим лицам, включая, но не ограничиваясь, органам государственной или муниципальной власти в рамках предоставленных им полномочий (Роспотребнадзор, Министерство строительства, Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тверской области и т.п.), а также контрагентам *Застройщика*, как то страховые компании, банки, некоммерческие партнёры и т.п.

7.3. *Дольщик* не вправе проводить изменение фасада *Объекта* до регистрации права собственности на *Жилое помещение* без согласительных процедур в установленном законом порядке. В противном случае, *Застройщик* вправе требовать от *Дольщика* немедленного устранения произведенных последним изменений, а в случае отказа от устранения изменений, *Застройщик* вправе возложить на *Дольщика* затраты по внесению изменений в проектную документацию и/или возмещение понесенных *Застройщиком* расходов на уплату соответствующих штрафов, а также возмещение убытков, связанных с несвоевременным вводом дома в эксплуатацию, если срок ввода нарушен по обстоятельствам, указанным выше.

7.4. Любое изменение (перепланировка, переустройство, переоборудование) *Жилого помещения* до ввода *Объекта* в эксплуатацию, *Дольщик* вправе производить исключительно с письменного согласия *Застройщика*, с соблюдением прав и законных интересов третьих лиц, в том числе авторов проекта строительства. После сдачи *Объекта* в эксплуатацию *Дольщик* не вправе производить перепланировку, переустройство, переоборудование *Жилого помещения* без соблюдения согласовательных процедур в установленном законом порядке.

7.5. *Дольщик* не вправе производить в *Жилом помещении* никаких работ (лично, либо с привлечением третьих лиц) до оформления права собственности на *Жилое помещение*, кроме случая, указанного в абзаце 2 настоящего пункта.

До оформления права собственности на *Жилое помещение* *Дольщик* вправе производить в *Жилом помещении* (лично, либо с привлечением третьих лиц) отделочные и ремонтные работы, не связанные с перепланировкой, переустройством, переоборудованием и реконструкцией *Жилого помещения*, только на основании данного *Застройщиком* письменного разрешения (допуска). С момента получения такого допуска *Дольщик* несет расходы по оплате всех коммунальных платежей, связанных с обслуживанием и эксплуатацией *Объекта долевого строительства*.

В случае, если *Застройщиком* *Дольщику* дан указанный допуск, риск порчи или гибели *Объекта долевого строительства*, а также обязанность по возмещению затрат *Застройщика* или третьих лиц по восстановлению *Объекта* или его частей, а также ущерба, понесенного *Застройщиком* в связи с невозможностью исполнения им своих обязательств по заключенным договорам с третьими лицами (если невозможность такого исполнения вызвана действием/бездействием *Дольщика* в результате проведения работ в помещениях *Объекта долевого строительства*), переходит к *Дольщику* с момента получения им такого допуска.

При выполнении строительно-монтажных и ремонтных работ в *Жилом помещении* (независимо от того, передано помещение по *Акту допуска* или по *Акту приема-передачи*, а также независимо от факта оформления *Дольщиком* права собственности на помещение), направленных на перепланировку, переоборудование и реконструкцию, в том числе по внутриквартирной электрической разводке, установке оборудования, *Дольщик* обязуется привлекать исключительно специализированные организации (то есть организации, наделенные в соответствии с действующим законодательством, правом на выполнение подобного рода работ, имеющие соответствующие допуски и разрешения). В случае нарушения указанного обязательства, равно как и производство вышеперечисленных работ с нарушением прав и законных интересов *Застройщика*, *Третьих лиц*, а также действующего законодательства РФ, гарантийные обязательства *Застройщика* в отношении *Объекта долевого строительства* прекращаются, а все затраты по возмещению возможного ущерба, причиненного *Застройщику* и/или *Третьим лицам* несет *Дольщик*.

7.6. *Дольщик* вправе переуступить свои права и обязанности по настоящему Договору *Третьим лицам* только после уплаты им полной стоимости *Объекта долевого строительства*, либо до произведения такой оплаты одновременно с переводом долга на нового *Дольщика*, при условии получения письменного согласия *Застройщика* и согласования с последним нового графика платежей.

Уступка *Дольщиком* прав требований по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента ввода *Объекта* строительства в эксплуатацию и подписания сторонами *Акта приема-передачи* или иного документа о передаче *Дольщику* *Объекта долевого строительства*.

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

7.7. После ввода *Объекта* в эксплуатацию и готовности его к передаче, *Застройщик* в установленном порядке извещает *Дольщика*, а *Дольщик*, в свою очередь, обязуется в течение **3 (Трёх) дней** после получения письменного извещения предоставить *Застройщику* все документы и сведения, необходимые для составления *Акта приема-передачи* и в согласованный срок принять *Объект долевого строительства* на основании *Акта приема-передачи*. Перечень необходимых для составления *Акта приема-передачи* сведений и документов определяется *Застройщиком* и указывается в уведомлении о готовности *Жилого помещения* к передаче.

В случае уклонения *Дольщика* от принятия *Объекта долевого строительства*, в том числе, в случае отказа от подписания *Акта приема-передачи*, непредоставления указанных в уведомлении документов и сведений, *Застройщик* вправе по своему усмотрению:

– перенести срок передачи *Дольщику* *Объекта долевого строительства*;

– применить процедуру, установленную пунктом 6 статьи 8 Закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов...» и по истечении 14 дней со дня, указанного в Уведомлении о приеме-передаче объекта долевого строительства участнику долевого строительства, составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства.

7.8. *Дольщик* оплачивает в полном объеме расходы по содержанию *Жилого помещения*, *Общего имущества*, а также несет расходы по содержанию прилегающей территории *Множквартирного жилого дома* пропорционально доле в праве общей долевой собственности в *Общем имуществе* *Объекта* с даты ввода *Объекта* в эксплуатацию (не зависимо от дня подписания *Акта приема-передачи*).

7.9. Расходы, связанные с подготовкой документов на *Жилое помещение*, в том числе технический план, кадастровый паспорт и т.п., с дальнейшим оформлением (регистрации) прав собственности на *Жилое помещение* и долю в праве общей долевой собственности в *Общем имуществе* *Объекта*, оплачиваются *Дольщиком* самостоятельно из собственных средств в полном объеме.

Указанные расходы *Дольщик* несет посредством возмещения *Застройщику* оплаченных последним сумм. Сумма, подлежащая оплате, рассчитывается *Застройщиком* и предъявляется *Дольщику* к оплате, при этом, *Дольщик* вправе запросить документ, подтверждающий произведенные расходы.

7.10. В соответствии с положениями п.2 ст. 161 Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ (ЖК РФ)

собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме;

2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;

3) управление управляющей организацией.

Орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации, если в течение года до дня проведения указанного конкурса собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано (**п.4. ст. 161 ЖК РФ**).

8. Качество Объекта долевого строительства. Гарантии

8.1. Качество *Жилого помещения*, которое подлежит передаче *Застройщиком Дольщику* согласно условиям настоящего Договора, должно соответствовать проектной документации на *Объект*.

8.2. Гарантийный срок для *Объекта* (за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого *Объекта*) составляет **5 (Пять) лет**. Указанный срок исчисляется с момента подписания *Акта приема-передачи Объекта долевого строительства*.

Гарантийный срок технологического и инженерного оборудования, входящего в состав *Объекта* составляет **3 (три) года**. Указанный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче любого из объектов долевого строительства.

8.3. В случае, если *Объект* построен *Застройщиком* с отступлением от условий настоящего Договора, приведшими к ухудшению качества *Объекта*, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, *Дольщик*, по своему выбору, вправе потребовать от *Застройщика*:

- безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- возмещения своих расходов на устранение недостатков
- либо отказаться от исполнения Договора и требовать его расторжения.

9. Срок действия Договора. Досрочное расторжение.

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

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

Обязательства *Застройщика* считаются исполненными с момента подписания *Сторонами Акта приема-передачи* или иного документа о передаче *Объекта долевого строительства*.

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

а. если сумма *Первоначального взноса*, предусмотренного пунктом 5.1. настоящего договора, не будет оплачена *Дольщиком* в течение 2 (двух) месяцев после истечения установленного срока;

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

в. в иных случаях, установленных действующим законодательством РФ.

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

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

1) неисполнения *Застройщиком* сроков по передаче *Жилого помещения* в срок, превышающий установленный *Договором* срок передачи на **2 (два) месяца**:

2) неисполнения *Застройщиком* обязанностей, предусмотренных подпунктом 8.3. настоящего Договора;

3) существенного нарушения требований к качеству *Жилого помещения*.

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

1) прекращения или приостановления строительства *Объекта*, в состав которого входит подлежащее передаче *Дольщику Жилое помещение*, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что строительство *Объекта* не будет закончено в течение последующих **4-х месяцев**;

2) существенного изменения проектной документации строящегося *Объекта*, в состав которого входит *Жилое помещение*, в том числе существенного изменения его размеров; *Стороны* пришли к соглашению, что под существенным изменением размеров понимается изменение площади *Объекта*, а так же площади *Жилого помещения*, более чем на 5 % от проектных площадей;

3) изменения назначения общего имущества и/или Помещений общественного назначения, входящих в состав *Объекта*.

9.6. *Застройщик*, в случае расторжения Договора по основаниям, предусмотренным подпунктом 9.5. настоящего договора, в течение двадцати рабочих дней со дня расторжения Договора, а в случае расторжения Договора по основаниям, предусмотренным пунктом 9.5.1. настоящего договора, в течение десяти рабочих дней со дня расторжения Договора, обязуется возратить *Дольщику* денежные средства, уплаченные им в счет *Цены договора*, а также за пользование указанными денежными средствами уплатить неустойку в размере **1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации**, действующей на день исполнения обязательства, за каждый день просрочки, а если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящим пунктом неустойка уплачивается *Застройщиком* в двойном размере. Указанные проценты начисляются со дня внесения *Дольщиком* денежных средств или части денежных средств в счет оплаты *Цены договора* до дня их возврата *Дольщику* или их зачисления на депозит нотариуса.

Если в течение срока, установленного абзацем 1 настоящего пункта, *Дольщик* не обратился к *Застройщику* за получением денежных средств, уплаченных *Дольщиком* в счет *Цены договора*, и процентов на эту сумму за пользование указанными денежными средствами, *Застройщик* не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения вышеуказанного срока, обязан зачислить денежные средства и проценты за пользование денежными средствами в депозит нотариуса по месту нахождения *Застройщика*, о чем сообщается *Дольщику* любым доступным способом.

9.7. В случае одностороннего отказа от исполнения Договора той или иной стороной, Договор считается расторгнутым и прекращает свое действие в день направления *Стороной*, инициировавшей расторжение Договора, письменного уведомления о намерении расторгнуть Договор другой *Стороне*. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в *Договоре* почтовому адресу, или вручено непосредственно стороне (ее представителю) под расписку. Уведомление об отказе от исполнения договора и его расторжении в одностороннем порядке, оформленное в установленном законом порядке является основанием, для внесения соответствующих записи в *Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним* по заявлению, только одной стороны инициировавшей такое расторжение.

9.8. В случае нарушения *Застройщиком* предусмотренных пунктами 9.4., 9.6. настоящего Договора сроков возврата денежных средств или срока их зачисления в депозит нотариуса, *Застройщик* уплачивает *Дольщику* проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере **1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации**, действующей на день исполнения обязательства, за каждый день просрочки, а если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящим пунктом неустойка уплачивается *Застройщиком* в двойном размере. Указанные проценты начисляются со дня, следующего за днем истечения установленного срока возврата *Застройщиком* денежных средств *Дольщику* или срока зачисления этих денежных средств в депозит нотариуса, до дня возврата денежных средств.

10. Ограничения (Обременения).

10.1. При заключении настоящего Договора *Застройщик* поставил в известность *Дольщика*, а *Дольщик* принял к сведению, что на день подписания Договора *Объект долевого строительства*, включая *Жилое помещение* находится в залоге у Публичного акционерного общества

«Сбербанк России» (ПАО «Сбербанк России», БИК 044525225, ИНН 7707083893, местонахождение: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, дом 19) в обеспечение исполнения обязательств ООО «Премьер Стройсервис» по Договору № 01070017/46113200 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 17 июля 2017 года между ПАО «Сбербанк России» и ООО «ПРЕМЬЕР СТРОЙСЕРВИС». **Застройщик** обязуется до регистрации настоящего Договора обеспечить снятие с Объекта долевого строительства, подлежащего передаче **Дольщику**, обременения в виде залога.

10.2. С момента государственной регистрации настоящего Договора и в обеспечение исполнения обязательств **Застройщика** по Договору, право аренды **Земельного участка**, предоставленного для строительства (создания) Объекта (в состав которого входят объекты долевого строительства), считается находящимся в залоге у **Дольщика** в размере доли его участия в строительстве. При этом, **Залогодателем** становится **Застройщик**, а **Залогодержателем**, соответственно, **Дольщик**.

11. Порядок разрешения споров.

11.1. Любые споры и разногласия, возникшие в процессе исполнения настоящего Договора между Сторонами, последние будут стараться разрешить мирным путем посредством переговоров. При этом, под переговорами понимаются как устные переговоры, проводимые Сторонами, так и обмен письменной корреспонденцией, направляемой по последнему известному месту нахождения адресата.

11.2. В случае, если в ходе переговоров между Сторонами не будет достигнуто согласие по спорным вопросам, Сторона, по мнению которой её право было нарушено, может обратиться в суд в соответствии с правилами о подведомственности и подсудности.

12. Ответственность Сторон.

12.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств, вытекающих из существа Договора, Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая принятые на себя обязательства, несет ответственность, предусмотренную настоящим Договором, а также действующим законодательством РФ, регулирующим правоотношения, возникающие в области долевого участия в строительстве.

12.2. Подлежащее уплате возмещение за неисполнение и/или ненадлежащее исполнение обязательств, как то неустойка, пеня или штраф, уплачивается на основании соответствующего письменного требования заинтересованной Стороны. При отсутствии письменного требования о выплате соответствующего возмещения, последнее не начисляется и не уплачивается.

12.3. Исполнение обязанности по выплате возмещения за неисполнение и/или ненадлежащее исполнение обязательств не освобождает Стороны от исполнения обязательств по настоящему Договору.

12.4. Исполнение обязательств застройщика по передаче жилого помещения участникам долевого строительства обеспечено посредством страхования согласно Договору страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве.

13. Освобождение от ответственности (Форс-мажор)

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

Под понятием «Форс-мажор» Стороны понимают:

1) любой указ, распоряжение или письменную директиву любого государственного органа, под юрисдикцией которого находится любая из Сторон настоящего Договора, или сам Объект, независимо от того, выйдет ли этот документ в форме закона, распоряжения или письменной директивы компетентного государственного органа, под юрисдикцией которого находится любая из Сторон настоящего Договора, которые препятствуют выполнению Сторонами настоящего Договора;

2) любой мятеж, бунт, общественные беспорядки или военные действия в государственном масштабе;

3) пожары, наводнения или другие стихийные и природные бедствия, непосредственно влияющие на ход строительства;

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

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

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

14. Заключительные положения.

14.1. Информация о финансовом положении Сторон, условиях настоящего Договора, а также любая другая информация, полученная той или иной стороной в ходе исполнения Договора, включая информацию об условиях договоров с Третьими лицами, участвующими в строительстве Объекта, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению за исключением случаев предусмотренных п.7.2. Договора. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон на основании письменного заявления последней.

14.2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Сторона, реквизиты которой изменились, обязана незамедлительно, в срок, не превышавший 3 (Трех) дней, письменно известить другую Сторону в порядке, предусмотренном Договором. Сторона, своевременно не уведомившая о вышеперечисленных изменениях, отвечает за негативные последствия, вызванные такими изменениями.

14.3. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительными соглашениями исключительно в письменной форме, которые будут являться неотъемлемой частью Договора и подлежат обязательной государственной регистрации.

14.4. Расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора, дополнительных соглашений к нему, а также права собственности Дольщика на Жилое помещение, оплачиваются в соответствии с положениями, установленными действующим законодательством РФ.

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

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

15. Реквизиты и подписи Сторон

Застройщик

Дольщик

Общество с ограниченной ответственностью

«ПРЕМЬЕР СТРОЙСЕРВИС»

ИНН 6950170650; КПП 695001001

Юридический адрес: г. Тверь, Симоновская ул., д. 41,
р/с 40702810263000002180 в Тверском Отделении №8607

ПАО Сбербанк г. Тверь

БИК 042809679

к/с 30101810700000000679

тел. 415-100, 415-536

Директор

Парамонов Павел Александрович,

действующий на основании Устава

Парамонов П.А.

М.П.

Фамилия

Имя

Отчество

Тел.:

e-mail:

подпись