

Договор участия в долевом строительстве

г. Тверь

« » 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью "Стройтраст", в лице директора Пайзуллаева Маратжана Изизовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и гр. РФ паспорт , **зарегистрированный** по адресу: _____, именуемый в дальнейшем «Дольщик», с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Термины и понятия, используемые в настоящем договоре

1.1. **«Земельный участок»** - земельный участок, расположенный по адресу: Тверская область, город Тверь, площадью 25 843 кв.м., кадастровый номер: **69:40:0200180:1039** Указанный земельный участок принадлежит ООО «Стройтраст» на праве собственности. Постановлением Администрации города Твери от 05.07.2016 года № 1141 «Земельному участку» присвоен адрес: город Тверь, бульвар Гусева, дом 59.

1.2. **«Жилой дом»** - многоквартирный 15-ти этажный, в том числе с цокольным этажом, 17-ти секционный жилой дом, подлежащий возведению на «Земельном участке», в соответствии с проектной документацией и разрешением на строительство № 69-40-52-2016 от 11.03.2016 года. Сдача «Жилого дома» в эксплуатацию производится поэтапно (секциями).

1.3. **«Квартира»** - входящее в состав «Жилого дома» жилое помещение, подлежащее передаче «Дольщику» по настоящему договору.

1.4. **«Общая площадь Квартиры»** - сумма площадей всех частей помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас (п. 5 ст.15 ЖК РФ).

1.5. **«Площадь Квартиры с холодными помещениями»** – площадь всех жилых и подсобных помещений, включая лоджию, подлежащая оплате «Дольщиком» в полном объеме, рассчитываемая на основании проектно-сметной документации.

1.6. **«Общее имущество»** - Общим имуществом являются обслуживающие более одного самостоятельного помещения лестничные площадки, лестницы, коридоры, крыши, технические этажи и подвалы, ограждающие несущие и ненесущие конструкции, лифтовые и иные шахты, а также механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри квартир и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен «Жилой дом» в установленных границах с элементами озеленения и благоустройства, наружные инженерные сети: (газопровод среднего давления и сооружения (оборудование) на нем, водопровод, канализация ливневая, канализация напорная, КНС, кабельная линия) в границах в соответствии с протоколами о разграничении ответственности (балансовой принадлежности), а также иные объекты, предназначенные для обслуживания «Жилого дома» как единого комплекса недвижимого имущества и служащие его использованию, определенные в соответствии со ст. 290 ГК РФ, ст. 36 ЖК РФ.

1.7. **«Объект долевого строительства»** - «Общее имущество», а также «Квартира», подлежащие передаче «Дольщику» после получения разрешения на ввод в эксплуатацию.

2. Предмет договора

2.1. «Застройщик» обязуется своими силами и (или) с привлечением третьих лиц выполнить комплекс мероприятий по возведению «Жилого дома» на «Земельном участке» и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию секции «Жилого дома», в которой расположена «Квартира», передать «Дольщику» «Квартиру» № ____, состоящую из _____ комнат на ___ этаже в ___ секции указанного дома, по проектным данным **«Площадь Квартиры с холодными помещениями»** составляет ___ кв.м., **«Общая площадь Квартиры»** составляет ___ кв.м.. «Дольщик» обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять в собственность «Квартиру». Месторасположение «Квартиры» и основные характеристики «Жилого дома» указаны в Приложении № 1 к настоящему договору.

2.2. Размеры «Квартиры» в целом и отдельных ее помещений определены проектом. «Общая площадь» «Квартиры» для учета в составе жилого фонда будет определена после окончания строительства на основании обмеров организацией, осуществляющей техническую инвентаризацию объектов недвижимого имущества.

2.3. «Застройщиком» выполнены все предусмотренные законодательством обязанности, в том числе:

- получены все технические условия на проектирование и строительство «Жилого дома»,
- выполнена и согласована проектная документация в соответствии с требованиями законодательства, строительными нормами и правилами, государственными стандартами, техническими регламентами и т.п.,
- получено положительное заключение экспертизы по проекту жилой застройки,
- опубликована проектная декларация на сайте <http://www.stroitrast.org/>,
- получено разрешение на строительство.

2.4. Дольщику будет передана «Квартира» без отделки с выполнением следующих работ:

- Установка пластиковых окон ПВХ без откосов, без подоконника.
- Установка временной не утепленной металлической входной двери с замком (без межкомнатных дверей).
- Штукатурка внутренних поверхностей кирпичных стен и перегородок.
- Гидроизоляция в один слой под полы выполняется в санузле.
- Монтаж стояков водопровода и канализации.
- Монтаж электропроводки без установки розеток и выключателей.
- Монтаж системы отопления с установкой газового котла, разводкой труб отопления и монтажом отопительных приборов.
- Выполнением разводки труб газоснабжения с подключением газового котла.
- Установка счетчиков расхода воды и газа. Электрический счетчик монтируется в распределительном шкафу на лестничной клетке.
- Сантехническое оборудование и газовая плита не устанавливаются.
- Лоджия не остекляется.

2.5. Срок ввода в эксплуатацию секции «Жилого дома», в которой находится «Квартира» - **III квартал 2020 года.**

В случае если в силу различных причин строительство секции «Жилого дома», в которой находится «Квартира», не может быть завершено в предусмотренный настоящим договором срок, «Застройщик» не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока направляет «Дольщику» в письменной форме соответствующую информацию, а также предложение об изменении условий настоящего договора путем подписания дополнительного соглашения.

В случае отказа «Дольщика» от подписания дополнительного соглашения об изменении условий настоящего договора, либо неполучения ответа в срок, указанный в предложении, а при его отсутствии - в тридцатидневный срок, «Застройщик» вправе заявить требование об изменении или о расторжении договора в суд в соответствии со ст. 452 ГК РФ.

3. Цена договора, срок и порядок уплаты денежных средств

3.1. Стороны установили, что стоимость «Квартиры» составляет _____ **рублей** и оплачиваются «Дольщиком» после регистрации настоящего договора в органе, осуществляющем регистрацию недвижимости. Цена договора включает сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство «Объекта долевого строительства» и денежных средств на оплату услуг «Застройщика».

3.2. Денежные средства, указанные в [пункте 3.1.](#) настоящего договора, «Дольщик» перечисляет на расчетный счет «Застройщика», указанный в настоящем договоре перечисляются Дольщиком на расчетный счет Застройщика в течение 3 рабочих дней после регистрации настоящего договора в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тверской области.

Обязательства «Дольщика» по оплате стоимости «Квартиры» считаются исполненными после поступления денежных средств на расчетный счет «Застройщика» в полном объеме.

3.3. Размер денежных средств, подлежащих уплате «Дольщиком» для создания «Объекта долевого строительства», определенный в [п. 3.1.](#) договора, является фиксированным и изменению не подлежит, кроме случаев, указанных в пп. 3.5. и 3.6. настоящего договора.

3.4. Несовпадение данных об «**Общей площади Квартиры**» в документах о государственной регистрации права собственности на «Квартиру» с данными п. 2.1. настоящего договора не является основанием для изменения стоимости «Квартиры».

3.5. Если «Общая площадь Квартиры», указанная в документах о государственной регистрации права будет меньше «**Общей площади Квартиры**», указанной в п. 2.1. настоящего Договора, на 2 (два) и более процента, то «Застройщик» на основании дополнительного соглашения с «Дольщиком» выплачивает ему компенсацию за недополученную площадь исходя из стоимости квадратного метра площади, исчисленной путем деления стоимости «Квартиры» (п.3.1. Договора) на «Общую площадь квартиры».

3.6. . Если «Общая площадь Квартиры», указанная в документах о государственной регистрации права будет больше «**Общей площади Квартиры**», указанной в п. 2.1. настоящего Договора на 2 (два) и более процента, то «Дольщики» на основании дополнительного соглашения с «Застройщиком» выплачивает ему компенсацию за дополнительно полученную площадь исходя из стоимости квадратного метра площади, исчисленной путем деления стоимости «Квартиры» (п.3.1. Договора) на «Общую площадь квартиры».

4. Гарантии качества

4.1. «Застройщик» обязуется осуществлять строительство «Жилого дома» в соответствии с проектно-сметной документацией, действующими градостроительными и строительными нормами и правилами, сроками строительства, обеспечить ввод «Жилого дома» в эксплуатацию и получение «Дольщиком» в собственность «Квартиры», отвечающей характеристикам, указанным в п. 2.4. договора, и требованиям технического и градостроительного регламентов, проектной документации.

4.2. Гарантийный срок «Объекта долевого строительства» составляет пять лет со дня ввода «Жилого дома» в эксплуатацию, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав «Объекта долевого строительства».

4.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав «Объекта долевого строительства» составляет 3 года со дня подписания первого акта приема-передачи «Объекта долевого строительства».

Под технологическим и инженерным оборудованием в данном случае следует понимать любые элементы инженерных систем здания, расположенные в пределах «Объекта долевого строительства», необходимые для его нормального использования по назначению, в том числе: системы вентиляции, кондиционирования воздуха, теплоснабжения, газоснабжения, водоснабжения, электроснабжения, канализации.

4.4. Гарантийный срок на газовый котел устанавливается заводом-изготовителем. Условия предоставления гарантии указаны в гарантийном талоне.

4.5. Застройщик не несет гарантийные обязательства за недостатки (дефекты) «Объекта долевого строительства», если они произошли вследствие нормального износа «Объекта долевого строительства» или его частей, а также, если в ходе эксплуатации «Объекта долевого строительства» «Дольщиком» были нарушены требования технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, либо вследствие его ненадлежащего ремонта, проведенного самим «Дольщиком» или привлеченными им третьими лицами.

5. Права сторон

5.1. «Дольщик» имеет право:

5.1.1. Требовать от «Застройщика» информацию о ходе реализации настоящего договора.

5.1.2. На получение «Объекта долевого строительства», профинансированного «Дольщиком» в полном объеме.

5.1.3. Отказаться от исполнения настоящего договора в предусмотренных законом случаях.

5.1.4. Иные права в соответствии с действующим законодательством и настоящим договором.

5.2. «Застройщик» имеет право:

5.2.1. В одностороннем порядке принимать технические решения по строительству «Объекта долевого строительства», не ухудшающие его потребительские свойства.

5.2.2. Отказаться от исполнения настоящего договора в случаях, предусмотренных настоящим договором и действующим законодательством.

5.2.3. Получать и расходовать по своему усмотрению средства от «Дольщика», на цели, предусмотренные ст. 18 и 18.1 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 N214-ФЗ.

5.2.4. Иметь на праве собственности в «Жилом доме» жилые и нежилые помещения, а также инженерное оборудование, не подлежащие передаче «Дольщику», и не являющиеся предметом настоящего договора.

5.2.5. Досрочно исполнить обязательства перед «Дольщиком» по передаче «Объекта долевого строительства».

6. Обязанности сторон

6.1. «Застройщик» обязуется:

6.1.1. Осуществить комплекс организационных и технических мероприятий, направленных на обеспечение строительства «Жилого дома» в соответствии с проектной документацией и сроками строительства и в установленном порядке получить разрешение на ввод его в эксплуатацию.

6.1.2. Предоставлять по письменному требованию «Дольщика» необходимую информацию о ходе строительства.

6.1.3. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию «Жилого дома» передать «Дольщику» «Объект долевого строительства» в соответствии со ст. 10 настоящего договора.

6.1.4. Представить в орган по государственной регистрации недвижимости документы, предусмотренные действующим законодательством, для регистрации настоящего договора, а также в срок, предусмотренный настоящим договором, передать «Дольщику» документы, необходимые для регистрации права собственности «Квартиру».

6.1.5. Передать «Квартиру», соответствующую по качеству требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации, пригодную для использования в качестве жилого помещения.

6.1.6. В соответствии с ч. 14 ст. 161 ЖК РФ, не позднее чем через пять дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию «Жилого дома» заключить договор на управление многоквартирным домом с выбранной «Застройщиком» управляющей организацией.

6.2. «Дольщик» обязуется:

6.2.1. Внести денежные средства в объеме, в порядке и в сроки, установленные настоящим договором.

6.2.3. В срок, установленный договором, принять «Объект долевого строительства» от «Застройщика»

6.2.4. В случае подписания промежуточного акта приема-передачи возместить «Застройщику» затраты по оплате счетов на оказание коммунальных услуг, газоснабжению, электроснабжению многоквартирного дома на основании счетов.

6.2.5. Представить «Застройщику» действительный паспорт (его нотариально заверенный перевод в случае необходимости).

6.2.6. Присутствовать при всех мероприятиях, требующих личного участия, в том числе подписывать документы о приемке «Объекта долевого строительства», либо направлять своего представителя с нотариально оформленной доверенностью с необходимым набором полномочий.

6.2.7. В соответствии с п. 6 ст. 153 ЖК РФ с момента подписания акта приема-передачи «Объекта долевого строительства» вносить плату за коммунальные услуги на основании счетов, выставяемых управляющей организацией, у которой с «Застройщиком» заключен договор на управление многоквартирным домом, а также счетов, выставяемых ресурсоснабжающими организациями.

6.2.8. Зарегистрировать в установленном порядке право собственности на «Квартиру».

6.2.9. До момента регистрации права собственности «Объекта долевого строительства» в установленном законодательством РФ порядке и получения документов о регистрации права собственности на «Квартиру» «Дольщик» обязуется не производить в «Объекте долевого строительства» работы, связанные с отступлением от проекта, такие как: возведение и снос межкомнатных (внутриквартирных) перегородок, пробивка ниш, проемов, монтаж (демонтаж) оборудования, перепланировка квартиры, перепланировка мест общего пользования в доме, замена строительных конструкций, отопительных и электроприборов, замена трубопроводов и электропроводки; не изменять проектное направление открывания входных дверей, не устанавливать наружные блоки кондиционеров и телеантенн на фасаде и на кровле здания, а также не производить в квартире и в самом Доме работы, которые затрагивают фасад здания и его элементы. Данные виды работ «Дольщик» вправе производить с момента государственной регистрации права собственности на «Объект долевого строительства» в соответствии с положениями Жилищного Кодекса РФ.

7. Ответственность сторон

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение взятых на себя обязательств по настоящему договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 N214-ФЗ (с учетом внесенных изменений и дополнений) неустойки (штрафы, пени) и возместить причиненные убытки в части, не покрытой неустойкой.

8. Уступка прав по договору

8.1. «Дольщик» вправе уступить свои права по настоящему договору третьему лицу только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового «Дольщика».

8.2. «Дольщик» вправе уступить свои права по настоящему договору только с письменного согласия «Застройщика».

8.3. Уступка «Дольщиком» прав по договору допускается до момента подписания сторонами передаточного акта на «Квартиру».

8.4. Уступка прав по настоящему договору подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем регистрацию недвижимости.

8.5. «Дольщик» обязуется в течение 10 дней с момента государственной регистрации уступки прав по настоящему договору передать «Застройщику» зарегистрированный экземпляр документа, на основании которого была совершена уступка прав.

8.6. В случае не предоставления зарегистрированного экземпляра документа, на основании которого была совершена уступка прав, «Застройщик» не несет ответственности за несвоевременное извещение нового участника долевого строительства касаясь условий настоящего договора.

9. Обстоятельства непреодолимой силы

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение обязательств по настоящему договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера, которые сторона не могла ни предвидеть, ни предотвратить всеми разумными мерами.

9.2. К событиям непреодолимой силы относятся события, на которые сторона не может оказывать влияние и за возникновение которых не несет ответственности, например: землетрясение, наводнение, пожар (как стихийное явление), а также забастовки, правительственные постановления или распоряжения (или отсутствие таковых) государственных органов, органов местного самоуправления, военные действия любого характера, препятствующие выполнению предмета настоящего договора.

9.3. Сторона, ссылающаяся на обстоятельства непреодолимой силы, обязана незамедлительно информировать другую сторону о наступлении подобных обстоятельств в письменной форме.

9.4. «Застройщик» освобождается от ответственности за нарушение срока, указанного в п. 2.5. настоящего договора, если это нарушение было допущено в связи с нарушением государственными органами и/или органами местного самоуправления города Твери установленных сроков проведения процедуры (всей или отдельных ее этапов) приемки в эксплуатацию вновь построенных объектов при отсутствии ненадлежащих действий со стороны «Застройщика». «Застройщик» освобождается от ответственности за нарушение срока, указанного п. 2.5. настоящего

договора, по основаниям, предусмотренным настоящим пунктом, на период времени, равный периоду просрочки оформления уполномоченным органом соответствующих документов.

10. Порядок передачи «Объекта долевого строительства»

10.1. «Застройщик», в течение шести месяцев с даты получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию секции «Жилого дома», в которой расположена «Квартира», обеспечивает «Дольщику» передачу «Объекта долевого строительства» в соответствии с условиями настоящего договора. путем подписания акта приема-передачи.

10.2. «Застройщик» не позднее, чем за один месяц, до наступления срока передачи «Объекта долевого строительства» направляет «Дольщику» по адресу, указанному в настоящем договоре, по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении сообщение о выполнении своих обязательств по настоящему договору и готовности передать «Объект долевого строительства» «Дольщику», в соответствии с действующим законодательством. Уведомление может быть вручено «Дольщику» лично под расписку. При этом в случае возвращения уведомления почтой в связи с его неполучением «Дольщиком» или отсутствием адресата, «Дольщик» считается извещенным надлежащим образом.

10.3. «Квартира» может быть передана «Застройщиком» «Дольщику» в два этапа:

- в пользование для проведения отделочных работ на основании промежуточного акта приема-передачи;
- в собственность на основании акта приема-передачи.

10.4. «Дольщик», получивший сообщение «Застройщика» о завершении строительства «Жилого дома» в соответствии с договором и о готовности «Объекта долевого строительства» к передаче, обязан приступить к его принятию в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

10.5. В случае мотивированного отказа «Дольщика» от приемки «Квартиры» составляется дефектная ведомость с перечнем недостатков и указанием срока их устранения. После устранения недостатков «Стороны» проводят повторную приемку «Квартиры» в описанном выше порядке.

10.6. С момента принятия «Дольщиком» «Квартиры» на основании промежуточного акта приема-передачи «Дольщик» несет бремя расходов по ее содержанию (оплачивает коммунальные расходы и т.д.).

10.7. С момента принятия «Дольщиком» «Квартиры» на основании промежуточного акта приема-передачи «Дольщик» несет ответственность перед «Застройщиком» и третьими лицами за ущерб, причиненный в процессе выполнения в «Квартире» отделочных работ.

10.8. «Квартира» передается в собственность «Дольщика» на основании акта приема-передачи после оформления «Застройщиком» всех необходимых документов, в том числе после постановки «Квартиры» на кадастровый учет в качестве объекта капитального строительства и получения кадастрового паспорта.

10.9. «Дольщик» обязуется в течении 2 (двух) месяцев с момента подписания акта приема-передачи «Объекта долевого строительства» подать необходимые документы для осуществления государственной регистрации права собственности «Дольщика» в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

10.10. При уклонении «Дольщика» от принятия «Квартиры» на срок свыше двух месяцев от даты передачи, установленной настоящим договором, Застройщик составляет односторонний передаточный акт «Квартиры» «Дольщику», при этом риск случайной гибели «Квартиры» признается перешедшим к «Дольщику» со дня составления такого одностороннего акта.

Кроме того, «Застройщик» вправе расторгнуть настоящий договор в одностороннем порядке в соответствии со 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 30.12.2004 N214-ФЗ.

11. Обеспечение исполнения обязательств по договору

11.1. В обеспечение исполнения обязательств «Застройщика» (залогодателя) по настоящему Договору с момента государственной регистрации настоящего договора у «Дольщика» (залогодержателя) считается находящимся в залоге право собственности на «Земельный участок» строящийся на нем «Жилой дом».

11.2. В случае государственной регистрации права собственности «Застройщика» на «Жилой дом» как объект незавершенного строительства такой объект незавершенного строительства считается находящимся в залоге у «Дольщика» с момента государственной регистрации права собственности «Застройщика» на него.

11.3. С даты получения «Застройщиком» в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию «Жилого дома» строительство которого было осуществлено с привлечением денежных средств «Дольщика», до даты передачи «Объекта долевого строительства» «Дольщику», «Объект долевого строительства» считается находящимся в залоге у «Дольщика».

11.4. Исполнение обязательств «Застройщика» по передаче «Объекта долевого строительства» «Дольщику» по настоящему договору обеспечено страхованием гражданской ответственности «Застройщика» в соответствии со ст. 25 Федерального закона от 29.07.2017 N 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации». Объектом страхования являются имущественные интересы «Застройщика», связанные с его ответственностью перед «Дольщиком», в связи с неисполнением или ненадлежащим

исполнением им обязательств по передаче объекта долевого строительства по договору.

12. Прочие условия

12.1. Риск случайной гибели или случайного повреждения «Объекта долевого строительства» до его передачи «Дольщику» несет «Застройщик».

12.2. В случае смерти «Дольщика» его права и обязанности по договору входят в состав наследства и переходят к его наследникам.

12.3. С момента регистрации настоящего договора, «Земельный участок», находится в залоге у «Дольщика». При этом «Дольщик» не возражает, что «Земельный участок» будет находиться в залоге у остальных участников долевого строительства.

12.4. В соответствии с Федеральным законом от «27» июля 2006 г. N 152-ФЗ «О персональных данных» «Дольщик» дает согласие «Застройщику» на обработку своих персональных данных, указанных в настоящем договоре, в том числе номер контактного телефона, включая их сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу), уничтожение, с целью исполнения обязательств по настоящему договору. Согласие на обработку персональных данных «Дольщика» действует до истечения гарантийного срока по настоящему договору.

12.5. Любое уведомление, направляемое одной из «Сторон» другой Стороне, имеет юридическую силу только в случае, если оно направлено в нижеуказанные адреса «Сторон», причем может быть вручено лично, направлено курьерской почтой, и будет считаться полученным:

12.5.1. при вручении лично – на дату вручения, указанную на копии уведомления/сообщения получившим его лицом;

12.5.2. при направлении курьерской почтой – на дату доставки, указанную в документах курьерской службы;

12.5.3. при направлении заказным письмом с уведомлением о вручении – с момента получения заказного письма, либо с момента отказа в получении заказного письма.

12.6. В случае изменения паспортных данных и/или адреса регистрации (проживания) «Дольщик» обязан в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента таких изменений уведомить в письменной форме «Застройщика».

13. Срок действия, порядок изменения и расторжения договора

13.1. Настоящий договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем регистрацию недвижимости, вступает в силу с момента такой регистрации и действует до полного исполнения «Сторонами» всех принятых на себя обязательств надлежащим образом.

«Дольщик» обязуется в согласованный с «Застройщиком» срок прибыть в орган, осуществляющий регистрацию недвижимости для регистрации настоящего договора.

13.2. Договор может быть изменен или расторгнут в соответствии с действующим законодательством.

Все изменения договора оформляются письменно, путем подписания сторонами дополнительных соглашений, которые будут являться неотъемлемой частью настоящего договора.

13.3. Систематическое нарушение «Дольщиком» сроков внесения платежей по настоящему договору более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем на два месяца является основанием для расторжения «Застройщиком» настоящего договора.

13.4. «Дольщик» вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора в случаях:

13.4.1. Неисполнения застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный договором срок передачи такого объекта на два месяца;

13.4.2. Неисполнения застройщиком обязанностей, предусмотренных частью 1 статьи 7 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 года;

13.4.3. Существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства;

13.4.4. В иных установленных федеральным законом или договором случаях.

13.5. По требованию «Дольщика» договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

13.5.1. Прекращения или приостановления строительства «Жилого дома» при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок «Объект долевого строительства» не будет передан «Дольщику»;

13.5.2. Существенного изменения проектной документации строящегося «Жилого дома», в том числе превышения допустимого изменения общей площади жилого помещения или площади нежилого помещения, являющегося «Объектом долевого строительства», которое может быть установлено в договоре в размере не более пяти процентов от «Продаваемой площади Квартиры»;

13.5.3. Изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости;

13.5.4. В иных установленных федеральным законом или настоящим договором случаях.

13.6. В случае, если «Застройщик» надлежащим образом исполняет свои обязательства перед участником долевого строительства и соответствует предусмотренным настоящим Федеральным законом требованиям к застройщику, участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

14. Заключительные положения

14.1 Все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего договора или в связи с ним, будут решаться «Сторонами» путем переговоров. Претензионный порядок урегулирования споров и разногласий обязателен. Если «Стороны» не могут прийти к соглашению в течение месяца с момента возникновения спора, каждая Сторона имеет право передать спор на рассмотрение в суд общей юрисдикции в соответствии с гражданско-процессуальным законодательством РФ.

14.2 В части, не предусмотренной настоящим договором, «Стороны» руководствуются действующим законодательством РФ, регламентирующим долевое строительство.

14.3 Недействительность какого-либо условия настоящего договора не влечет за собой недействительность прочих его условий.

14.4 С момента подписания настоящего договора все предшествующие переговоры, соглашения и переписка «Сторон», противоречащие условиям настоящего договора, утрачивают силу и не могут использоваться «Сторонами» в качестве доказательства в случае спора и для толкования текста договора.

14.5 Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания «Сторонами» и действует до полного исполнения «Сторонами» обязательств по нему.

14.6 Настоящий договор составлен в трех подлинных экземплярах, из которых один экземпляр передается «Застройщику», один экземпляр передается «Дольщику» и один экземпляр передается в орган, осуществляющий регистрацию прав недвижимого имущества.

Все экземпляры договора имеют равную юридическую силу. Расходы по регистрации настоящего договора Стороны несут в соответствии с действующим законодательством.

Приложение №1: Месторасположение «Квартиры» и основные характеристики «Жилого дома»

15. Реквизиты и подписи сторон:

Застройщик
ООО «Стройтраст»
ОГРН 1146952019720
Адрес: 170043, город Тверь,
Октябрьский пр-т, д. 99, оф. 106
ИНН 6950188320 КПП 695001001
р/с рублях РФ: 40702810727250002313
Филиал Банка ВТБ (ПАО) в г. Воронеже, г. Воронеж,
БИК 042007835, к/с 301018100000000835 в Отделении
Воронеж
Телефон отдела продаж: (4822) 648-444
www.stroitrast.org
E-mail: sale@stroitrast.org

Дольщик

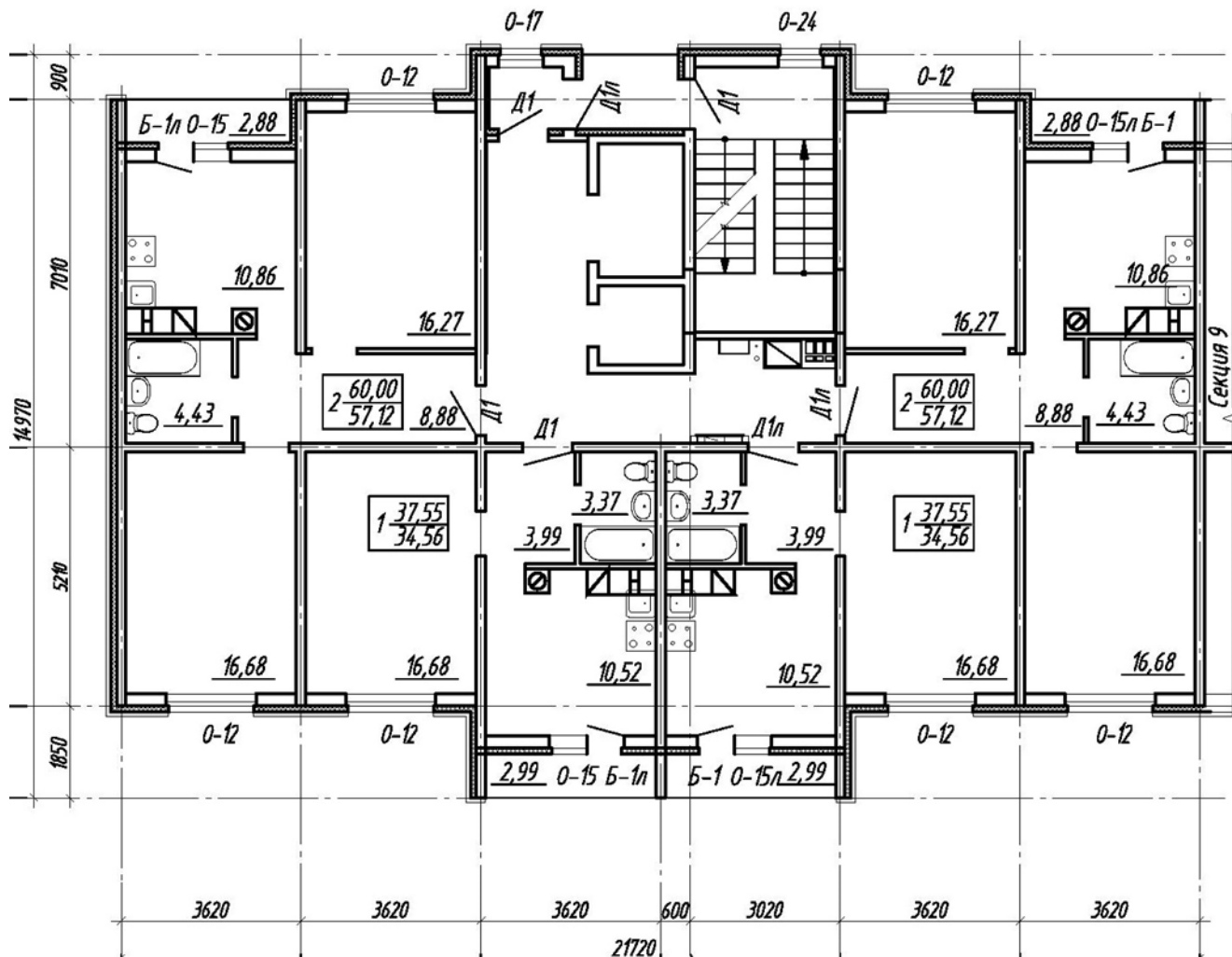
Контактный телефон: _____

E-mail: _____

Директор

_____ **Пайзуллаев М.И.**

м.п.



Проектная площадь «Квартиры» 60,00 кв.м., из них:

- Площадь кухни: 10,86 кв.м.;
- Площадь «Комнаты» 16,68 кв.м.;
- Площадь «Комнаты» 16,27 кв.м.;
- Площадь «Санузла» 4,43 кв.м.;
- Площадь «Прихожей» 8,88 кв.м.
- Площадь «Лоджии» 2, 88 кв.м.

Общие сведения о «Жилом доме»:

- Многоквартирный 15-ти этажный, 10-ти подъездный жилой дом с помещениями общественного назначения, расположенными в цокольном этаже;
- Общая площадь дома – 28457,92 кв.м.;
- Материал наружных стен – кирпичные с вентилируемым фасадом;
- Полэтажные перекрытия – монолитные;
- Класс энергоэффективности – «В»;
- Сейсмостойкость: 5 и менее. В зданиях и сооружениях с расчетной сейсмичностью 6 и менее баллов специальные антисейсмические мероприятия не предусматриваются.